



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610

Vorlagen-Nummer

230/05

1

Sitzungsvorlage

Datum: 08.9.2005

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

**Bebauungsplan 271 - 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 Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 5) einschließlich Umweltbericht (Anlage 6) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Aufstellung der Bebauungsplanes 271 - 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 7 und Anlage 8 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens den Entwurf des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Kosten in der folgenden Größenordnung entstehen:

- externe Gutachten = ca. 40.000 €, (diese sind über die Haushaltsstelle Bauleitplanung abgedeckt)
- Erschließung des Sondergebietes = ca. 220.000 €
- Erschließung des Wohngebietes (incl. Ausgleichsmaßnahmen) = ca. 690.000 €

Diesen Ausgaben stehen Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen nach BauGB gegenüber.

Die Ausgaben im Rahmen der Fachmarkt Ansiedlung für Grundstückskäufe und Tauschflächen bzw. die Einnahmen aus dem Verkauf der Gewerbeland- / Wohnbaulandflächen entstehen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und werden zu den Kaufverträgen aufgeschlüsselt.

Gutachten:

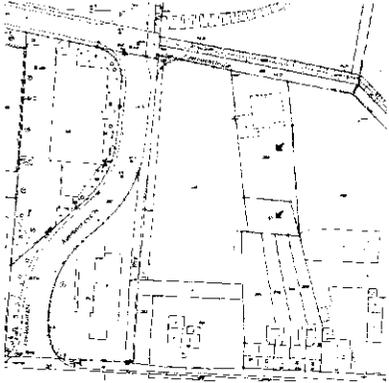
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren zugrunde und könne bei der Verwaltung eingesehen werden:

- „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

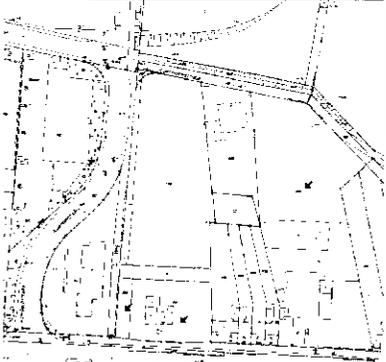
Anlagen:

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. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Planentwurf
6. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
7. Anregungen der Bürger
8. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Frau A. Vehl Auerbachstraße 6 28.02.05 07.04.05	<p>1. 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.</p> <p>Ergänzend wird in einem zweiten Schreiben vom 07.04.05 aufgeführt:</p> <p>2. Vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>a. Die Flurstücke der Bürgerin Flur 14, Flurstück Nr. 289 und Nr. 67 sind im Flächennutzungsplan von 1980 als Gewerbefläche ausgewiesen. Im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 35 sei das Flurstück 289 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und das Wohnhaus Auerbachstraße 6 1977 als Altenteil des landwirtschaftlichen Betriebes gebaut und 2001 in ein Zweifamilienhaus umgebaut und erweitert worden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung im Rahmen des „Media-Markt Projektes“ werde das o. a. Grundstück zu Bauland. Ferner sei aus dem jährlichen Bescheid der Grundbesitzabgaben zu erkennen, dass es sich bei dem Grundstück Flur 14, Flurstück 67 bereits um Bauland handelt. Nach dem Verständnis der Bürgerin wäre es ihr möglich ggf.</p> 	<p>1. 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 „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Eine Festsetzung als „Gewerbegebiet“ hat normalerweise eine Werterhöhung zur Folge. Eine Einbeziehung des Grundstückes 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. Im Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - sind die Grundstücke als Teil eines Gewerbegebietes festgesetzt.</p> <p>Zu 2.a Für die Grundstücks Flur 14 Flurstücksnr. 289 bzw. 67 ist die Erschließung nicht gesichert, da es sich bei dem Straßenstück, dass zur Auerbachstraße in Richtung Westen führt um einen Wirtschaftsweg handelt und nicht um eine öffentliche Straße. Ein Bauantrag für einen Gewerbebetriebes hätte keine Aussicht auf Erfolg gehabt, da die Erschließung nicht gesichert ist. Hier wird durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan ein Konflikt gelöst. Aus städtebaulichen Gründen wird durch den Bebauungsplan die Gewerbegebietsnutzung eingeschränkt (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Wie unter 1 dargelegt, hat die Festsetzung als Gewerbegebiet eine Werterhöhung zur Folge.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p style="text-align: right;">Anlage 1</p>

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>einen Gewerbebetrieb auf dem Grundstück anzusiedeln. Die Bürgerin weist darauf hin, dass die Gewerbegebietsnutzung durch den Bebauungsplanentwurf stark eingeschränkt werde (vgl. aufgeführte Sortiments- bzw. Warenliste unter Punkt 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) und sie somit keine rentablen Möglichkeiten sehe ihre Grundstücke zu nutzen bzw. zu vermarkten.</p> <p>b. Unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen bittet sie um Einbeziehung ihrer Grundstücke in das Mischgebiet an der Aachener Straße. Dadurch bliebe ihr zumindest die Möglichkeit, ihre Grundstücke ggf. für zusätzliche Wohnzwecke zu nutzen.</p> <p>3. Verkehrsführung:</p> <p>Zur Erschließung des Media Marktes über den heutigen Wirtschaftsweg Auerbachstraße werden folgende Einwände bzw. Bedenken geäußert:</p> <p>a. Das heutige Verkehrsaufkommen, welches durch den Real-Markt verursacht wird, sei durch die Ampel an der Auerbachstraße / Aachener Straße heute kaum zu bewältigen. Besonders an verkaufstarken Tagen sei ein enormer Rückstau zu bewältigen. Aufgrund der kurvenreichen Straßenführung sowie der Zu- bzw. Abfahrt auf die Real-Tankstelle sei die Unfallgefahr bereits heute äußerst hoch. Die Bürgerin stellt die Fragen, wie die Auerbachstrasse ein zusätzliches enormes Verkehrsaufkommen durch den Media Markt bewältigen soll, und ob bereits ein Verkehrsgutachten erstellt worden ist.</p> <p>b. Die Bürgerin befürchtet, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen das durch den Media Markt hervorgehoben wird, die Emissionsschutzwerte für ihr Zweifamilienwohnhaus nicht eingehalten werden können.</p>	<p>zu 2.b. Wie unter Punkt 1. erläutert ist eine Ausweisung der Grundstücke als Mischgebiet städtebaulich nicht sinnvoll. Der Standort ist für eine Wohnnutzung städtebaulich ungeeignet.</p> <p>zu 3. a Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass das Vorhaben umsetzbar ist, es sind nur geringe zusätzliche Maßnahmen (Ummarkierungen, Änderung der Signalgruppen) erforderlich, um die Knoten des klassifizierten Straßennetzes für die Zusatzverkehre zu ertüchtigen. An der Kreuzung Auerbachstraße / Real-Markt und der neuen Zufahrt des Sondergebietes ist allerdings ein Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Zu 3.b Im Rahmen der Schallimmissionsgutachtens wurde auch dieses Grundstück untersucht. Es ist vorbelastet durch Emissionen aufgrund der Lage in der Nähe zum Real- Markt. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan wird die Nutzung der südlichen Parkplatzflächen des Real-Grundstücks während der Nachtstunden eingeschränkt. Auch eine Anlieferung des Sondergebietes SO 1 während der Nachtstunden wird durch eine textliche Festsetzung verhindert. So können am betrachteten Grundstück Auerbachstraße 6</p>	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>c. Als Lösungsmöglichkeit für das bevorstehende Verkehrschaos regt die Bürgerin an, den Media Markt durch eine weitere Zufahrt über die Rue de Wattrelos zu erschließen. Dadurch würde das von ihr befürchtete Verkehrschaos zumindest verringert.</p> <p>d. Die Bürgerin fragt, was dagegen spräche die Erschließung des Media Marktes über den vom Real-Markt ungenutzten Parkplatz zu führen.</p> <p>e. Die Bürgerin fände es sinnvoll die von ihr deutlich aufgezeigte Problematik vorab durch eine Ortsbegehung zu besprechen.</p>	<p>die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>Zu 3.c Eine Erschließung des Sondergebietes von der Rue de Wattrelos ist aufgrund der Topografie und der Grundstückszuschnitte nicht sinnvoll. Die Erschließung dieses östlichen Teils des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen ist schon in den Bebauungsplänen seit den 70er Jahren über den Anschluss an die Auerbachstraße vorgesehen gewesen.</p> <p>Zu 3.d. Gegen die Nutzung des Real-Parkplatzes als Haupterschließung des neuen Sondergebietes, sprechen die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke und die Topographie.</p> <p>Zu 3.e. Während der Öffnungszeiten des Rathauses haben die Bürger jederzeit die Gelegenheit ihre Anliegen mit den zuständigen Verwaltungsmitarbeitern zu erörtern.</p>	
2	<p>Hr. G. Radermacher, Aachener Straße 30 28.02.05 12.04.05</p>	<p>1. 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.</p> <p>Ergänzend wird in einem zweiten Schreiben vom 12.04.05 aufgeführt:</p> 	<p>Zu 1. Bei den durch den Bürger aufgezählten Flurstücksnummern handelt es sich um die folgenden Grundstücke:</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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, analog zu den dort rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, als</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>2. Änderung des Bebauungsplanes von Mischgebiet in Gewerbegebiet</p> <p>a. Das Grundstück Aachener Str. 40 (Jet-Tankstelle) sollte auch in das Mischgebiet an der Aachener Straße einbezogen werden, um dort nach Wegfall einer Tankstellennutzung eine Wohnnutzung durch eine Ergänzung der bestehenden Häuserfronten an der Aachener Strasse zu ermöglichen.</p> <p>b. Der Bürger befürchtet das durch beabsichtigte Einschränkung der Gewerbegebietsnutzungen (vgl. aufgeführte Waren und Sortimentsliste unter 5.12 der Begründung) kein rentablen Möglichkeiten mehr bleiben, um seine Grundstücke rentabel zu nutzen bzw. zu vermarkten. Diese stark eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung sei ein Verstoß gegen die Gewerbefreiheit und eine unangemessene Benachteiligung. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass bereits vorhandene Gewerbegebiete die aufgelisteten Sortimentsbereiche teilweise bereits vertreiben. Daher sollten seine Grundstücke in das an der Aachener Straße ausgewiesene Mischgebiet einbezogen werden.</p> <p>3. Verkehrsführung:</p> <p>a. Das heutige Verkehrsaufkommen, welches durch den Real-Markt verursacht wird, sei durch die Ampel an der Auerbachstraße / Aachener Straße heute kaum zu bewältigen. Besonders an verkaufsstarken Tagen sei ein enormer Rückstau zu bewältigen. Der Bürger stellt die Fragen, wie die Auerbachstrasse ein zusätzliches enormes Verkehrsaufkommen durch den Media Markt bewältigen soll, und ob bereits ein Verkehrsgutachten erstellt worden ist.</p> <p>b. Der neu entstehende Kreuzungsbereich Auerbachstrasse / Wirtschaftsweg (Zufahrt Media Markt) werde zu einem Unfallschwerpunkt. Vorgeschlagen wird den Straßenverlauf über den zurzeit ungenutzten Parkplatz des Real-Marktes zu führen und seine Grundstücke und die der betroffenen Anlieger daran von Süden anzubin-</p>	<p>„Gemischte Baufläche“ dargestellt wird. Im Bebauungsplan wird dieses Grundstück Teil des Mischgebietes an der Aachener Straße.</p> <p>Zu 2. a. Der Anregung des Bürgers wird entsprochen, hierzu siehe auch Erläuterung zu Punkt 1.</p> <p>Zu 2.b. Siehe Stellungnahme unter Punkt 1. Aus städtebaulichen Gründen werden die Nutzungen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet im Bezug auf Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Ein Verstoß gegen die Gewerbefreiheit liegt nicht vor, da es im Stadtgebiet verteilt ausreichend geeignete Standorte für die hier ausgeschlossenen Nutzungen gibt.</p> <p>Zu 3. a,b,c : siehe oben die Stellungnahme zu den Bedenken von Frau Vehl die Punkte 3.a., 3.c, 3.d.</p>	

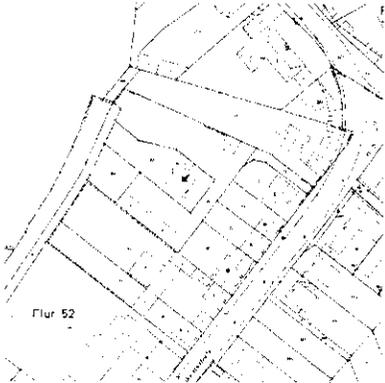
Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>den, so dass der Wirtschaftsweg an der Einmündung Auerbachstrasse nur noch für Fußgänger zugänglich sein könnte.</p> <p>c. Einen zusätzlichen Zu- und Abfluss des neu entstehenden Verkehrsaufkommens könnte man vom neuen Parkplatz des Media Marktes nach Norden hin zur Rue de Watrelos leiten.</p> <p>d. Die Firma Tri-o-med sei auf einen reibungslosen Verkehrsabfluss angewiesen und habe signalisiert dass sie den Standort bei einem befürchteten Verkehrschaos eventuell aufgeben müsse, was den Verlust von 40 Arbeitsplätzen für die Stadt Eschweiler nach sich ziehen würde.</p> <p>e. Der Bürger bittet um Berücksichtigung beim Bau des Media Marktes, dass es bei starken Regenfällen zur Überflutung des Parkplatzes und der Strasse kommen könnte und befürchtet dass dann das Regenwasser in die Räumlichkeiten der Firma Tri-o-med gelangen könnte.</p> <p>f. Der Bürger fände es sinnvoll die von ihm deutlich aufgezeigte Problematik vorab durch eine Ortsbegehung zu besprechen.</p>	<p>Zu 3. d. Laut dem Verkehrsgutachten wird es nach Fertigstellung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zu einem Verkehrskollaps kommen, vielmehr wird die Erschließungssituation der Grundstücke über die Anbindung an den Kreisverkehr verbessert.</p> <p>Zu 3. e. Die konkrete Entwässerungssituation der Parkplatzflächen des Media-Marktes wird vom Architekten im Rahmen des Bauantrages gelöst werden müssen. Sie kann sicher nicht auf Kosten der südlich anschließenden Grundstücke erfolgen.</p> <p>Zu 3. f. siehe oben die Stellungnahme zu den Bedenken von Frau Vehl, Punkt 3.e.</p>	
3	<p>Herr K. Selo Auerbachstr. 4 28.02.05</p>	<p>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. bestehenden Mischgebietes in ein</p> 	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

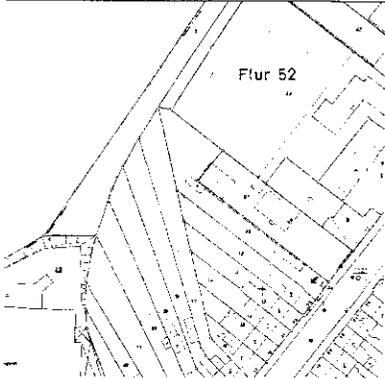
Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Gewerbegebiet eine Wertminderung seines Grundstückes zur Folge habe. Vorgeschlagen wird die Einbeziehung des Grundstückes in das ausgewiesene Mischgebiet an der Aachener Straße.		
4	CITY management Eschweiler e.V. Nothberger Str. 10 17.03.05	Der CITY management Verein Eschweiler fordert ein gemeinsames Einzelhandelskonzept. Dieses Konzept sollte die Zielvorstellungen für neue Einkaufsflächen in Bezug auf Branche, Fläche und Versorgungsfunktion ausweisen. Es sollte ein Verträglichkeits-Gutachten erstellt werden, das die Auswirkungen durch zusätzliche Großflächen auf die Entwicklung der Innenstadt aufzeigt. Vor Auswertung des Verträglichkeits-Gutachtens sollten keine Entscheidungen über die Ausweisung neuer Großflächen an der Auerbachstraße getroffen werden. Daher sollten die „Offenlegungsfristen“ für das B-Planverfahren entsprechend verlängert werden.	Die Stadt Eschweiler hat im März 2003 durch einen unabhängigen Gutachter (CIMA Stadtmarketing GmbH, Bonn) ein „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ erstellen lassen. Basierend auf diesem Gutachten wurde im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - , des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - und der Anfrage nach Landesplanungsgesetz bei der Bezirksplanungsbehörde ausführlich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Ansiedlung begründet. Die „Offenlegungsfristen“ für das Bebauungsplanverfahren entsprechen den im Baugesetzbuch vorgegebenen Fristen. Die im Schreiben angesprochenen Fristen bezogen sich eher auf die Dauer der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung, hier wurden die im Rahmen der Bürgerbeteiligungssatzung der Stadt Eschweiler vorgegebenen Fristen sogar um zwei Wochen überschritten, obwohl die Ansiedlung unter sachlichen und zeitlichen Bindungen steht. Auch unabhängig von den vorgenannten Fristen wird dem CITY management Verein Eschweiler innerhalb des Planverfahrens ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
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.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und eine max. Verkaufsfläche von ca. 6.000 qm entstehen.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

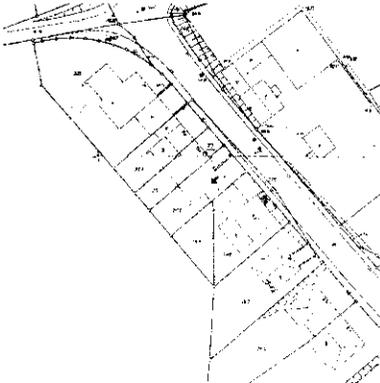
Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>2. Die Innenstadt mit einer Verkaufsfläche von 25.000 qm ohne Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt soll laut Gutachten einen Umsatz von 89,3 Mio. € erzielen. Dies entspräche einer jährlichen Flächenproduktivität von 3.500 € / qm. Dieser Wert wird angezweifelt und eine Flächenproduktivität von 2.000 € / qm für realistischer gehalten.</p> <p>3. Mit dem für die Innenstadt relevanten Sortiment erreicht die Stadt Eschweiler eine Kaufkraftbindung von 140%. Dies ist für die Lage und Größe Eschweilers im Bundesvergleich ein hervorragender Wert. Eine Flächenexpansion kann daher nur zu einer Kaufkraftumverteilung führen.</p> <p>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 →</p>	<p>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.</p> <p>Zu 2. Die angesprochenen Zahlen entstammen dem CIMA Einzelhandelsgutachten (Tabelle S. 54). Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurden branchenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zum Ansatz gebracht.</p> <p>Zu 3. Die Handelszentralität der Innenstadt Eschweilers im Segment Bekleidung, Wäsche, Heimtextilien erreicht laut Gutachten 142. Im Segment Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Foto, PC hat die Innenstadt jedoch nur eine Handelszentralität von 25. (CIMA, S.56) 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.</p> <p>Zu 4. Die drei Standorte mit den unterschiedlichen Standortprofilen, verschiedenen Nutzungsarten zwischen zentrentypischem und nahversorgungsrelevantem Angebot sowie unterschiedlichen Branchen und Sortimenten, können in den Umsätzen nicht beliebig addiert werden. Daher sind die prognostizierten Gesamtumsatzzahlen nicht nachvollziehbar und auch nicht addierbar. Wie oben aufgeführt han-</p>	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Gesamtumsatz: 9,0 Mio. € Weisweiler: VKF = 2.000 qm, bei einem Umsatz von 2.000€/qm → Gesamtumsatz: 4,0 Mio. €</p> <p>Dem in den SO-Gebieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht daher zu Lasten der vorhandenen Betriebe.</p> <p>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.</p> <p>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 Gra-</p>	<p>delt es sich bei den angesprochenen 2.000 qm VK Fläche in Weisweiler um den Standort eines Vollsortimenters, der auch den Bereich Lebensmittel abdeckt so dass diese Fläche nicht in der Auflistung aufgeführt werden kann. Der zitierte zusätzliche Bedarf von 5,5 Mio. € (CIMA-GmbH, S.130) beschreibt lediglich das Marktpotenzial für die Innenstadt Eschweilers im Bereich Sportfachmarkt und Bekleidungskaufhaus und kann nicht für das gesamte Stadtgebiet angesetzt werden. Grundsätzlich ist absehbar, dass der Mehrumsatz in diesen Sondergebieten weitgehend aus der Eindämmung etwaiger Kaufkraftabflüsse entsteht. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und den einzelnen Funktionen Standorte zuzuweisen; allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.</p> <p>Zu 5. Die 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)</p> <p>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 nah-</p>	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>benstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt Warenhauses bieten die Möglichkeit gemäß Einzelhandelsgutachten bestehende Defizite innenstadtverträglich zu integrieren.</p> <p>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.</p> <p>8. Ein Bedarf für die Ausweisung weiterer SO-Gebiete ist nicht gegeben. Die vorgelegten Planungen und insbesondere die Errichtung des Fachmarktzentrams Auerbachstraße müssen daher abgelehnt werden.</p>	<p>versorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und unterschiedliche Sortimente ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Vorfeld der Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrams wurden intensive Gespräche geführt, ein entsprechendes Flächenangebot in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden. Doch die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Dieser Nachfrage stehen innerhalb der Kernzone aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Eigentümersituation keine geeigneten Angebotsflächen gegenüber. Die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz an der Grabenstraße umfasst eine Arrondierungsfläche von 110 qm. Das Warenhaus „Karstadt“ steht als potenzielle Fläche für die Ansiedlung von Einzelhandel nicht zur Verfügung.</p> <p>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.</p> <p>Zu 8. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - dargelegt ist ein Bedarf für die Ausweisung dieses Sondergebietes gegeben, da dieser den Hauptgeschäftsbereich komplementierende Ergänzungsstandort Auerbachstraße in der Lage ist einen konzentrierten Geschäftsbesatz mit Magnetfunktion im Sinne eines Fachmarktzentrams aufzunehmen. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Kernzone ermöglichen</p>	

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			großflächigen Einzelhandelsbetrieben - die die Stadt zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben benötigt - keinen Standort.	
6	Hr. A. Kno- blauch, City- Foto, Otto- Weis-Str. 26 13.04.05	<p>Der Bürger sieht seine Existenz als Fotohändler erheblich gefährdet. Durch die Einkaufszentren „Auerbachstraße“ und „Langwahn“ seien seine Existenz und die vier Arbeitsplätze in seinem Geschäft in Gefahr. Der Wegfall von Kunden würde sich auch darin begründen, dass seine Kunden in der Stadt Parkgebühren bezahlen müssen, vor dem Einkaufszentrum aber nicht.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionsfähige Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den sonstigen Siedlungsschwerpunkten zu sichern und zu entwickeln. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind besonders die zentrenrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gehört auch die Gruppe Foto/Optik. Hier hat das CIMA Einzelhandelsgutachten einen Bedarf in der Stadt Eschweiler ausgemacht. Die Neuansiedlung des Elektronikfachmarktes im Rahmen des Bebauungsplanes Auerbachstraße füllt diese Nachfragerücke auf.</p> <p>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.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
7	Fr. Kiessler Dreieckstr. 51 a 29.03.05	<p>Die Bürgerin befürchtet eine erheblich Beeinträchtigung der Wohnqualität ihres Grundstückes durch die Lärmbelastigung der neu geplanten Anliegerstraße. Sie schlägt eine Verlegung der Straße mit einem Grünpuffer und einer „lärmschluckenden Bepflanzung“ vor. Außerdem sei eine Egalisierung des erheblichen Ni-</p> 	<p>Die neu geplante Anliegerstraße wird als Sackgasse ein Wohngebiet von ca. 30 Wohnhäusern erschließen. Die Lärmbelastigung auf dieser Straße wird durch die geringe Anzahl der anliegenden Wohnhäuser objektiv nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität des Grundstückes der Bürgerin führen. Eine Verlegung der Straße mit einem „Grünpuffer“ ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Ein Grünstreifen mit Bepflanzung ergibt erst ab ca. 100m Breite eine relevante Lärmreduzierung um 1 db(A). Der Bürgerin steht frei, auf ihrem Grundstück nach den Maßgaben der Einfriedigungssatzung der Stadt Eschweiler einen eigenen Sichtschutz zu errichten.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge werden in den §§ 127 bis 135 BauGB geregelt. Nach § 134 BauGB sind dabei die Grundstückseigentümer</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>veauunterschiedes zwischen dem Feld und ihrem Grundstück in Hinblick auf Sichtschutz erforderlich.</p> <p>An den anfallenden Erschließungskosten werde sie sich in keinem Fall beteiligen.</p>	<p>beitragspflichtig. Regelungen zum Art und Umfang der Erschließungsbeiträge hat die Stadt Eschweiler in der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Eschweiler“ (in Kraft getreten am 13.04.1990) festgelegt.</p>	
8	<p>Fr. K. Mauer- mann, Drei- eckstrasse 27 07.04.05</p>	<p>Das Grundstück der Bürgerin läuft im hinteren Teil spitz zu und ist nicht an die neu geplante Straße angeschlossen. Um eine evtl. Bebauung auszuführen müsste Bauland erworben werden.</p> <p>Folgende offene Fragen werden geäußert:</p> <p>Welche Bebauung soll zugelassen werden? Welche Auflagen an die evtl. Bauherren bestehen? Wie hoch sind die Erschließungskosten? Müssen die Erschließungskosten auch bei Nichtbebauung entrichtet werden? Da diese Frage offen sind ist die Bürgerin nicht bereit einer Bebauung in der vorgeschlagenen Art und Weise zuzustimmen.</p> 	<p>Auf dem angesprochenen Grundstück setzt der Bebauungsplan im hinteren Teil des Grundstückes ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von 14,0 m, Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 in einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise. Um eine eventuelle Bebauung auf dem Grundstück auszuführen müsste zusätzliches Bauland erworben werden. Die Erschließungsbeiträge werden in den §§ 127 bis 135 BauGB geregelt. Nach § 134 BauGB sind dabei die Grundstückseigentümer beitragspflichtig. Regelungen zum Art und Umfang der Erschließungsbeiträge hat die Stadt Eschweiler in der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Eschweiler“ (in Kraft getreten am 13.04.1990) festgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>TRI-O-med GmbH Aachener Str. 30 07.04.05</p>	<p>Die Firma TRI-O-med GmbH als Fachhandel für Reha-bilitationshilfen und Medizintechnik erschließt ihren Standort über den Wirtschaftsweg an der Auerbachstraße. Bedenken werden geäußert zum Ausbau dieses Wirtschaftsweges zu eine hochfrequentierten Zu- und Abfahrt für den Fachmarkt und zur Kreuzungssituation an der Auerbachstraße.</p>	<p>Die Erschließung des Grundstücks über den Wirtschaftsweg von der Auerbachstraße kann nicht als befriedigend angesehen werden. Insofern wird die durch den geplanten Bebauungsplanentwurf vorbereitete Verlängerung der Auerbachstraße eine Verbesserung der Erschließungssituation bedeuten. Die Kreuzungssituation wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht und wird in der Folge durch einen Umbau zu einem Kreisverkehr an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	<p>Hr. O. Speks Franz-Liszt- Str. 25</p>	<p>Folgende Anregungen werden gegeben:</p> <p>„Das neu zu schaffende Wohngebiet soll verkehrsmäßig über die Auerbachstraße erschlossen werden. Für KFZs</p>	<p>Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das neue Wohngebiet mit ca. 30 Häusern über eine Stichstraße von der Franz-Liszt Straße erschlossen wird. Die Erschließung des Wohngebietes durch ein Gewerbegebiet (bzw. Sondergebiet) über die Auerbachstraße wird</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berück-</p>

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Mit 23 weiteren Unterschriften von Anwohnern 12.04.05</p>	<p>soll die Durchfahrt zur Franz-Liszt-Straße durch bauliche Maßnahmen verhindert werden.</p> <p>Falls o. g. Anregung nicht durchsetzbar ist, soll zumindest für Baufahrzeuge eine Anbindung an die Auerbachstraße oder Rue de Wattrelos (im Norden) erfolgen.</p> <p>Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll die Durchfahrt für Unbefugte von der Rue de Wattrelos im Norden zur Franz-Liszt-Straße verhindert werden. Dies kann z.B. durch eine Schranke in Höhe des derzeitigen Wendehammers an der Rue de Wattrelos realisiert werden, ohne die landwirtschaftliche Nutzung zu beeinträchtigen.</p> <p>Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll die Durchfahrt von Unbefugten von der Auerbachstraße über den in nördlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg zwischen REAL und MediaMarkt zur Franz-Liszt-Straße verhindert werden.“</p>	<p>aufgrund des hohen Konfliktpotenzials als städtebaulich problematisch gesehen. Das Wohngebiet wird als städtebauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes an der Franz-Liszt-Straße gesehen und daher auch über diese erschlossen. Die Franz-Liszt Straße ist eine Anliegerstraße, die vom Ausbaustandard den zusätzlichen Verkehr, der durch die ca. 30 neuen Wohngebäude entsteht, aufnehmen kann.</p> <p>Die Verkehrsführung während der Bauphase kann nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden.</p> <p>Die Problematik der Durchfahrt von Unbefugten über den Wirtschaftsweg zwischen Rue de Wattrelos und Franz-Liszt-Straße kann nicht im Bebauungsplan gelöst werden. Zuständig ist hier das Ordnungsamt bzw. die Polizei. Nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer ist die Verbindung über den Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung für die Landwirte unbedingt notwendig und sollte nicht durch bauliche Maßnahmen unterbrochen werden.</p>	sichtigt.
11	<p>Frau Z. Tutor-El Beqqali Dreieckstr. 45 13.04.05</p>	<p>Die Bürgerin bittet darum die Dreieckstraße nicht als Zufahrtsstraße für das neue Wohngebiet zu wählen, da die vorhandene Verkehrsbelastung erhöht würde. Das neue Wohngebiet sollte über die Auerbachstraße erschlossen werden.</p>	<p>Zur Anbindung des Wohngebietes an die Auerbachstraße siehe die Stellungnahme zu den Bedenken von Herrn O. Speks.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12	<p>Hr. Nadeem Ata Elyas Franz-Liszt-Str. 35 Mit 12 weiteren Unterschriften von Anwohnern 14.04.2005</p>	<p>Folgende Anregungen werden gegeben:</p> <p>„Die Erschließung der Wohnbebauung im hinteren Bereich der Häuser an der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße über eine Stichstraße soll über die Auerbachstraße erfolgen und nicht wie geplant über die Franz-Liszt-</p> 	<p>Zur Anbindung des Wohngebietes an die Auerbachstraße siehe die Stellungnahme zu den Bedenken von Herrn O. Speks.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Situation mit dem Grundstück des Sondergebietes, dem Grünpuffer östlich davon und dem neu geplanten Wohngebiet, entsteht im nördlichen Teil der neuen Erschließungsstraße die Situation, dass die Straße nur im Westen einseitig angebaut ist. Im Osten der neuen Straße liegen die Gartenbereiche der Häuser Franz-Liszt-Straße 31-37. Hier ist aber aufgrund der Grundstückssituation eine Entspannung durch einen Grünfläche mit Baumbewuchs zwischen Straße und vorhandenen Grundstücken nicht möglich. Die Lärmbelastung auf dieser Straße wird durch die geringe Anzahl der neu geplanten Wohnhäuser objektiv nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der Grundstü-</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		<p data-bbox="389 229 479 252">Straße.</p> <p data-bbox="389 277 1061 395">Die Stichstraße soll auf Höhe des Grundstücks Franz-Liszt-Str. 29 mit einem Wendehammer enden, nicht wie geplant bis zum Feldweg auf Höhe des Grundstücks Franz-Liszt-Str. 37 führen.</p> <p data-bbox="389 421 1061 539">Die Wohnbebauung im hinteren Bereich der Häuser Franz-Liszt-Str. 31-37 soll nicht wie geplant entstehen, sondern durch Grünfläche mit Baumbewuchs ersetzt werden.“</p>	<p data-bbox="1084 229 1218 252">cke führen.</p>	

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

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	IHK Aachen 11.04.2005	<p>Grundsätzlich werden durch die Ansiedlung des Fachmarktes für Unterhaltungselektronik negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eschweiler und auf die umliegenden Kommunen befürchtet.</p> <p>1. Die im Bebauungsplan-Entwurf genannten Umsätze werden von der Stadt Eschweiler als erheblich zu gering angesetzt, während die Nachfrage zu hoch eingeschätzt wird. Es wird befürchtet, dass der Umsatz des Unterhaltungselektronikmarktes über der Nachfrage von Eschweiler liegen wird und somit Umsatzanteile aus anderen Kommunen nach Eschweiler gelenkt werden. Gleichzeitig werden Auswirkungen auf den bestehenden Unterhaltungselektronikhandel in den innerstädtischen Lagen von Eschweiler nicht ausgeschlossen. Das CIMA-Einzelhandelsgutachten weist schon bei geringeren Umsatzansätzen des geplanten Fachmarktes als bei den dargelegten Zahlen der Stadt Eschweiler relevante Umsatzumverteilungen nach.</p>	<p>Wie in der Begründung zur Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße - zum Verfahrensschritt 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 des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p> <p>Durch jede Neuansiedlung gibt es aufgrund der neuen Konkurrenzsituation auch Umsatzumverteilungen im Stadtgebiet. Zu den Aufgaben der Stadt im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge gehört auch die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dies ist u. a. mit den Instrumenten der Bauleitplanung z.B. durch Zuweisung von Standorten für Funktionen möglich, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und z. B. vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>2. Neben den 3.500 qm Verkaufsfläche für den 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.</p>	<p>Zu 2. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3.</p>	
3	<p>Kreis Aachen 22.04.05</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht:</p> <p>A 70 Umweltamt</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Die Unterlagen sind zzt. für eine Bewertung nicht ausreichend, hier ist die Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes erforderlich.</p> <p><u>Bodenschutz / Altlasten:</u></p> <p>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)</p> <p>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 notwen-</p>	<p>Zu Wasserwirtschaft:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass in die Begründung zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht eingeflossen ist..</p> <p>Zu Bodenschutz / Altlasten:</p> <p>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 §9 (5) BauGB wird im Bebauungsplan verzichtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>dig eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.</p> <p><u>Kreisplanung:</u> Keine grundsätzlichen Bedenken werden erhoben. Auf folgendes wird hingewiesen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Fachmarktzentrum 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.</p>	<p>Zu Kreisplanung:</p> <p>Zu 1. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1.</p> <p>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 Verkaufsfächenpotenzial und eine Umsatzerwartung aufgezeigt. Für den Standort Auerbachstraße wurden die Auswirkungen mit den Umsatzzahlen des Media-Markts untersucht.</p> <p>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.</p> <p>Zu 3. siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3.</p> <p>4. Hauptgrund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass der Standort Auerbachstraße durch diese Ansiedlung neu geordnet und arrondiert werden soll, so dass es zu einer abschließenden Entwicklung dieser Lage kommt. Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind 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. Damit sind mehrere Gründe aufgeführt, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p>	

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

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

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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. €)</p> <p>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.</p> <p>Das heißt dass allein im Bereich Unterhaltungselektronik nur durch diesen einen Fachmarkt die branchenspezifische Kaufkraft der Einwohner Eschweilers nicht ausreicht und Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland in erheblichem Umfang somit zwangsläufig sind.</p> <p>4. Bedenken bestehen insbesondere aber auch deswegen, weil die 4.000 qm zentrenrelevante Sortimente (auch im Zusammenwirken mit den 9.000 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) nicht näher spezifiziert sind, geschweige denn, dass es hier Tragfähigkeitsuntersuchungen oder Aussagen zu Auswirkungen gäbe. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her, als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auch auf die Umland Städte auszugehen.</p> <p>5. Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im Wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A4 frequentieren. Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, sondern Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesam-</p>	<p>Zu 4. siehe die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 3.</p> <p>5. Zur Thematik der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -. 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 auch an der Autobahn in ihrer Funktion als Mittelzentrum präsentieren. Der Standort Auerbachstraße an der Autobahn ist seit Jahrzehnten durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Seit langem besteht an diesem Standort das Gewerbegebiet Lenzenfeldchen mit dem REAL-Einkaufsmarkt. Dieser gesamte Bereich wird im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler als mögliche Entwick-</p>	

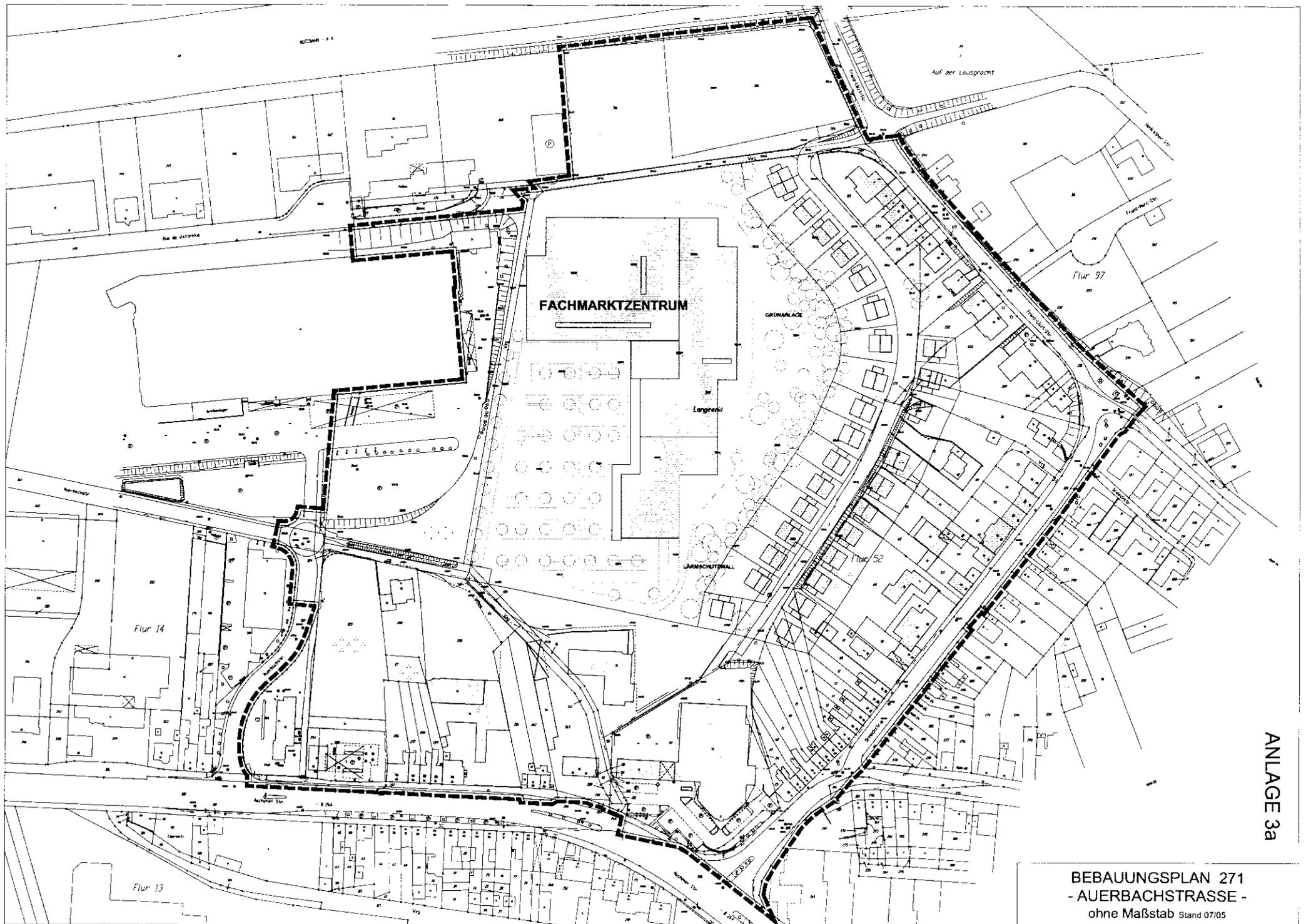
Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ten Region auf sich ziehen soll.</p> <p>6. Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler muss aus der strukturellen und ortsspezifischen Situation heraus gefördert werden und muss sich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung konzentrieren. Zur Steigerung der regionalen Bedeutsamkeit der Kommune und als Frequenzbringer für den vorhandenen Einzelhandel dient auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Voraussetzung für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen. Um zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten werden neben dem Zentrum mögliche Entwicklungsflächen und Ergänzungsstandorte in diese räumliche Abgrenzung einbezogen</p> <p>Die Stadt Eschweiler definiert im Rahmen ihrer Planungshoheit ihren zentralen Bereich mit dem Standort Auerbachstraße mit dem Ziel die Funktion Eschweilers als Einkaufsstadt mit einem breiten und tiefen Angebot über den vorhandenen stationären Einzelhandel hinaus zu stärken.</p>	
5	Bergamt Düren 08.04.05 und Bez.-Reg. Arnsberg Abt. 8 Bergbau / Energie 13.04.05	<p>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.</p> <p>Nachwirkungsrelevanter Bergbau aus dem Geltungsbereich des Bergwerksfeldes „Eschweiler Reserve Grube“ ist im Bereich der Planmaßnahme nicht dokumentiert.</p> <p>Nördlich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im</p>	<p>Die Bergwerkseigentümer wurden im Verfahren beteiligt. Der Eigentümer EBV AG äußerte keine Bedenken, zur Stellungnahme der RWE Power AG siehe unter Punkt 8.</p> <p>Die angesprochene Fläche des Tagebaus „Zukunft West“ liegt nördlich der Autobahn Aachen - Köln. Dort können auch weiterhin Setzungen auftreten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - wurde kein Tagebau durchgeführt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		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	<p>Zur Stromversorgung ist eine Stationsfläche von 5,0 x 4,0 m auszuweisen. Aus Sicht der Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Zur Löschwasserversorgung des Fachmarktzentrums kann max. 1600l/min im Umkreis von 300m gem. dem Arbeitsblatt W405 zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Löschwasserversorgung des neuen Baugebietes ist erst durch eine Netzerweiterung im Rahmen der Erschließung gesichert. Die Dimension ist derzeit noch nicht endgültig festgelegt.</p>	<p>Die Stationsfläche ist nach §14 (2) BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, so dass auf die genaue Ausweisung der Fläche im Bebauungsplan verzichtet wird.</p> <p>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.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Landesbetrieb Straßenbau Niederlassung Aachen 09.05.05 Niederlassung Köln 04.05.05	<p>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.</p> <p>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 Gewerbebestände. Ein sich daraus ergebender Umbau der Anschlussstelle geht zu Lasten der Stadt Eschweiler.</p> <p>Die in der Anlage beigefügten allgemeinen Forderungen sind unbedingt zu beachten und einzuhalten. (Die allgemeinen Forderungen enthalten u. a. Bestimmungen zur</p>	<p>Der Umfang von eventuell notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für das neu errichtete Wohngebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens geklärt. 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.</p> <p>Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten untersucht die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit der betroffenen Knotenpunkte des angrenzenden Straßennetzes im Hinblick auf die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, verursacht durch die Planung des Sondergebietes und des Gewerbegebietes. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass das Vorhaben umsetzbar ist, es sind nur geringe zusätzliche Maßnahmen (Ummarkierungen, Änderung der Signalgruppen) erforderlich, um die Knoten des klassifizierten Straßennetzes für die Zusatzverkehre zu ertüchtigen. An der Kreuzung Auerbachstraße / Real-Markt und der neuen Zufahrt des Sondergebietes ist allerdings ein Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Staatl. Umweltamt Aachen 26.04.05	<p><u>1. Immissionsschutz:</u> Der Nutzungskonflikt, der durch das geplante Sondergebiet (Anlieferungs- und Parkplatzlärm, Lüftungsanlagen u. ä.) mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet für die Anwohner des WA hervorgerufen wird, sollte durch ein Gutachten eines Sachverständigen geklärt werden.</p> <p>Ein weiterer Nutzungskonflikt besteht entlang der Dreieckstraße durch die Ausweisung eines WA, da dort in der Dreieckstr. 33-37 die Maschinenfabrik Wilhelm Stolz und die L.C: Schoenau & Co. („Wärme, Kälte Schallschutz“) existieren. Beide Firmen müssten entweder stillgelegt oder ausgesiedelt werden, da der Störcharakter dieser Firmen nicht mit dem eines WA vereinbar sei.</p> <p><u>2. Altlasten und Bodenschutz:</u> Gegen die Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken, bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale zu den Altlastenverdachtsflächen vorliegen.</p>	<p>Zu 1. Immissionsschutz: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde im August 2005 ein Lärmschutzgutachten erstellt, 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 Baugebiets-Darstellungen des Bebauungsplanes berücksichtigt, so dass hierdurch keine sich verschärfenden Immissionskonflikte entstehen können. Die angesprochenen Flächen entlang der Dreieckstraße werden wie bisher als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Der Störcharakter der Firmen wird im Gutachten als Mischgebietsverträglich eingestuft. Des Weiteren werden im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Zu 2. Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster führt im Geltungsbereich der Änderung mehrere Altlastenverdachtsflächen auf. Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des §2 (5) BBodSchG vorliegt, wurde durch den Kreis Aachen bisher nicht durchgeführt. Daher liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, ein Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Der Hinweis, dass Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fach-</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

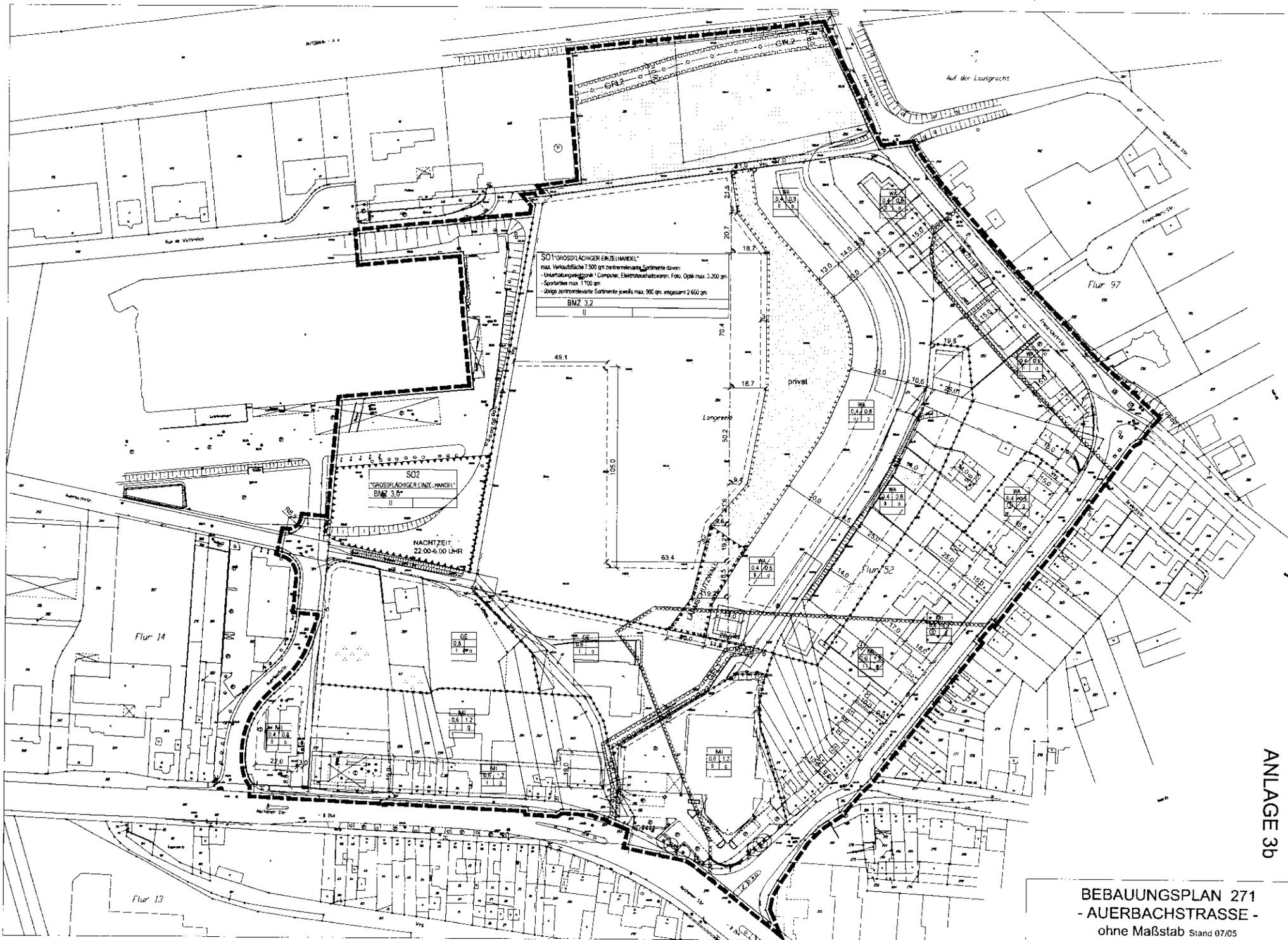
Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>3. Grundwasser:</u> Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. < 5 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.</p> <p><u>4. Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG)</u> Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.</p>	<p>bereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen sind, wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf eine Kennzeichnung nach §9 (5) BauGB wird im Flächennutzungsplan verzichtet.</p> <p>Zu 3. Der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Zu 4. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet im Bebauungsplan geregelt. Ein Boden und Versickerungsgutachten, erstellt im April 2005, besagt dass der vorhandene Boden aufgrund seiner hohen Durchlässigkeit zur Versickerung als gut geeignet zu bezeichnen ist.</p>	
10	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 02.05.05	<p>Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen wird.</p>	<p>Da für das Plangebiet bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler erfolgt ist und somit keine Denkmäler nach Landesrecht eingetragen sind, kann auch keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BauGB erfolgen. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
11	Landwirtschaftskammer Rheinland 20.04.05	<p>Es bestehen Bedenken wegen Konflikten zwischen der Landwirtschaft (Betrieb Huppertz) und dem heranrückenden Wohngebiet. Um immissionsbedingte Konflikte auszuschließen ist der Abstand der heranrückenden Bebauung gutachterlich zu ermitteln oder durch eine dauerhaft geltende und rechtsverbindliche Erklärung des Eigentümers der Landwirtschaft sicherzustellen, dass auf der derzeit emittierenden Hofstelle die Landwirtschaft eingestellt wird.</p>	<p>Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurde u. a. dieses Problem der heranrückenden Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb betrachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis dass keine immissionsbedingte Konflikte entstehen. Da es sich bei dem Landwirtschaftlichen Betrieb nicht um eine Intensivtierhaltung handelt, werden auch die Geruchsemissionen als geringfügig eingeschätzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12	ASEAG Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik 11.05.05	Es bestehen seitens der ASEAG keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Fachmarktzentrum über 400m von der nächstgelegenen Bushaltestelle („Lederfabrik“) auf der Aachener Straße entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Eine verbesserte Anbindung des geplanten Fachmarktzentriums kann nur durch eine Linienwegänderung bestehender Buslinien erfolgen.	Die Fußwegentfernung von der Bushaltestelle an der Aachener Straße vor Haus Nr. 60 (Lederfabrik) über die Auerbachstraße bis zur Grundstücksgrenze des Fachmarktzentriums beträgt ca. 290 m. Im weiteren Verfahren wird von der Stadt in Abstimmung mit der ASEAG geprüft, ob eine Änderung der Linienführung der Linie 28 und der Neubau einer Bushaltestelle an der Auerbachstrasse sinnvoll sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH 24.03.05	Die Kraftstofffernleitung Würselen - Altenrath, verläuft auf ca. 150 m Länge durch das Plangebiet. Nach der für Fernleitungen verbindlichen Richtlinie (TRbF 301) sollen Fernleitungen nicht in zur Bebauung ausgewiesenen Gebieten errichtet werden. Umgekehrt sollen Baugebiete nach Möglichkeit nicht in der Nähe von Fernleitungen geplant werden. Daher wird eine Verlegung des Baugebietes empfohlen, oder eine Verlegung der Fernleitung außerhalb des Baugebietes. Gegen eine vorhandene Fernleitung in einem Baugebiet bestehen erhebliche Sicherheitsbedenken. Unter welchen Bedingungen (Sicherheitsmaßnahmen an der Fernleitung und Einhaltung von ausreichenden Sicherheitsabständen für eine geplante Bebauung) der vorgesehenen Bebauung zugestimmt werden kann, wird auf der Grundlage einer Gesamtbeurteilung des Sachverständigen (TÜV in Köln, Abteilung Pipelinetchnik) durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Die Beauftragung des Sachverständigen muss vom Verursacher veranlasst werden.	Die Kraftstofffernleitung verläuft in West-Ost Richtung nahezu parallel zur Autobahn durch die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Bereiche. Die Entfernung zur geplanten Bebauung beträgt min. 50 m. Die Lage der Fernleitung war schon im Bebauungsplan 35 von 1971 als nachrichtliche Übernahme mit einem 10,0 m breiten Schutzstreifen übernommen worden und wird im Bebauungsplanentwurf 271 auch so übernommen werden.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
14	Wehrbereichsverwaltung West 08.06.05	Als Eigentümer und Betreiber der Pipeline (Würselen - Altenrath) unterstützt die Behörde die Stellungnahme der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH (vgl. Punkt 14) vollinhaltlich. Es wird als günstigste Lösung vorgeschlagen, dass der für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene nördliche Bereich aus dem Bebauungsplangebiet herausgehalten wird.	Siehe auch unter Punkt 13 die Stellungnahme zu den Bedenken der Fernleitungsbetriebsgesellschaft. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes 271 umfasst u. a. auch diese landwirtschaftliche Fläche, um das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht neu zu ordnen. In diesem Bereich werden die Festsetzungen aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen und nicht verändert.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



ANLAGE 3a

BEBAUUNGSPLAN 271
- AUERBACHSTRASSE -
ohne Maßstab Stand 07/05



SO1-GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL*
 max. Verkaufsfläche 7.500 qm zentralrelevante Sortimente davon:
 - Haushaltsgegenstände: Computer, Elektrohauszubehören, Foto, Optik max. 3.200 qm
 - Sportartikel max. 1.700 qm
 - übrige zentralrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt 2.600 qm
BM2 3,2

SO2
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL*
BM2 3,0*

NACHTZEIT
 22.00-06.00 UHR

ANLAGE 3b

BEBAUUNGSPLAN 271
- AUERBACHSTRASSE -
 ohne Maßstab Stand 07/05

Textliche Festsetzungen:**1. Sondergebiet SO1**

1.1 Gem. § 11 (3) Bau NVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Fachmarktzentrum“ mit einer Verkaufsfläche von max. 7.500 qm festgesetzt.

Zulässig sind:

1.1.1 Fachmarkt für Unterhaltungselektronik:

Auf maximal 3.200 qm Verkaufsfläche ist ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-, Haushaltswaren und Fotowaren zulässig (WB 37, WB 581-588, WB 391-393, WB 67, WB 40)

1.1.2 Fachmarkt für Sportartikel:

Auf maximal 1.700 qm Verkaufsfläche ist ein Fachmarkt für Zweirad-Bedarf, Camping, Sportartikel und Sportbekleidung zulässig. (WB 78, WB 650-655, WB 36)

1.1.3 Weitere Fachmärkte:

Auf einer Fläche von maximal 2.600 qm sind 3 weitere Fachmärkte aus dem Bereich Textil, Babyartikel, Bettwaren, Tiernahrung zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt je Sortiment mindestens 500 und maximal 900 qm.

1.1.4 Der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig.

1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 festgesetzten Nutzungen sind auf einer Fläche von maximal 500 qm gastronomische Betriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe zulässig.

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

2. Mischgebiete MI und Gewerbegebiet GE

2.1 In den Mischgebieten und dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl und Gefriermöbel, Wasch und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwagen dieser Liste von Nr. 1 - Nr. 16
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

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

3. Gewerbegebiet GE

3.1 Im Gewerbegebiet sind generell zulässig - abweichend von der vorstehenden Regelung unter 2.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

3.2 Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandserlass 1998 nicht zulässig.

7. Private Grünfläche

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

7.2 Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Grünfläche durchzuführen:

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

Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse:

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

Hinweise:

1. Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich der Aachener Straße und der Dreieckstraße einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert. Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen noch nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

2. Grundwasser:

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

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

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 271 - Auerbachstrasse -

Begründung

gemäß § 2 a BauGB
und § 9 (8) BauGB

Stand Offenlagebeschluss September 2005

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	REGIONALPLANUNG, ZENTRENKONZEPT, ZULÄSSIGKEIT VON GROßFLÄCHIGEM EINZELHANDEL IN SONDERGEBIETEN	3
2.3	GELTUNGSBEREICH	7
2.4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
2.5	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
3.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
5.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.1.1	WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)	9
5.1.2	MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	10
5.1.3	GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)	10
5.1.4	SO1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 BauNVO)	11
5.1.5	SO2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 BauNVO)	11
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	12
5.4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	13
5.4.1	Äußere Erschließung	13
5.4.2	Innere Erschließung	13
5.5	VER- UND ENTSORGUNG	13
5.6	GRÜNFLÄCHEN	14
5.7	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	14
5.8	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	14
5.9	IMMISSIONEN	15
5.9.1	Aktiver Lärmschutz	15
5.9.2	Passiver Lärmschutz	15
5.10	KENNZEICHNUNGEN	16
5.11	HINWEISE:	16
5.11.1	Altlasten:	16
5.11.2	Grundwasser:	17
6.	UMWELTBERICHT	17
7.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	17
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	18

1. Planungsanlass

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

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

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Regionalplanung, Zentrenkonzept, Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel in Sondergebieten

Einleitung

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

Voraussetzung für eine weitere Einzelhandelsentwicklung und eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Eschweiler ist eine räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen. Um zukünftig jedoch ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten,

sind neben dem Zentrum mögliche Entwicklungsflächen einzubeziehen. Dies bezieht sich auf die schon vorhandenen Standorte an der Auerbachstraße und an der Dürener Straße.

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

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

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

Prüfraster

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

- §24 Abs. 3 LEPRO i. V. m. §§ 6,7
Sondergebiete für EKZ und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausgewiesen werden, soweit die in ihren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang
 - der zentralörtlichen Gliederung sowie der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie
 - räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.
- Punkt 3.1.1.2 des Einzelhandelserlasses
Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung
 - Wenn die Kaufkraftbindung der im Sondergebiet zu erwartenden Nutzung dem Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet (Tragfähigkeit). Der Standort innerhalb des Versorgungsbereiches muss in dem Zentrum liegen, das nach Lage und Nutzung angemessen ist. Das Verhältnis zwischen den Gemeinden darf also nicht gestört werden durch die Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsbereiches.
- Punkt 3.1.2.2 des Einzelhandelserlasses
Räumliche und funktionale Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten (SSP)

Hier werden die Verhältnisse innerhalb der Ansiedlungsgemeinde beschreiben. Eine Zuordnung zum SSP bedeutet, dass die beanspruchte Nutzung im SSP realisiert wird.

- Die funktionale Zuordnung stellt darauf ab, dass die Nutzung dem SSP zugeordnet wird, der dafür am ehesten in Frage kommt.
- Eine räumliche Zuordnung stellt darauf ab, dass dem funktionsgerechten Siedlungsschwerpunkt die Nutzung auch örtlich richtig zugeordnet ist. (siedlungs-räumliche Konzentration, keine isolierte Lage)

Projektkonzeptionen

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

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

Zentralörtliche Gliederung

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

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

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

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

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

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

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

- Kaufkraftpotenzial in Eschweiler

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

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

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

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

Mit der Ansiedlung dieser Fachmärkte wird die Tragfähigkeit des Versorgungsbereiches der Stadt Eschweiler im Sinne der Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung nicht überschritten. Somit entstehen keine negativen Auswirkungen oder gar Gefährdungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden.

Funktionale Zuordnung

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

Räumliche Zuordnung

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

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

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

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

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

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bezirksregierung hat im Grundsatz die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 Landesplanungsgesetz bestätigt.

2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rande des Stadtbereichszentrums. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die südliche Grenze der Autobahn
- im Osten durch die Straßen Franz-Liszt-Straße und Dreieckstraße
- im Süden durch die Aachener Straße B264
- im Westen durch die Auerbachstraße und in der weiteren Verlängerung nach Norden durch Flurstücksgrenzen des REAL-Verbrauchermarktes und des Polizeigrundstücks

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

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstrasse – im überwiegenden Teil Gewerbliche Bauflächen, am östlichen Rand ein Teilstück Wohnbaufläche und am südlichen Rand eine Mischgebietsfläche dar. Außerdem ist eine Ölleitung (Pipeline) parallel zur Autobahn dargestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 271 – Auerbachstrasse – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen – (rechtsverbindlich seit 31.3.1971) und überplant so auch die 1. und die 2. Änderung zum Bebauungsplan 35. Außerdem umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271 einen kleinen Teilbereich der 4. Änderung (rechtsverbindlich seit 31.10.1984) zu diesem Bebauungsplan 35. Im südlichen Teil wird zusätzlich ein Teilbereich des Bebauungsplanes 22 - Aachener Straße - (rechtsverbindlich seit 02.05.1967) in den Geltungsbereich miteinbezogen.

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

Im zentralen und nördlichen Teil des Plangebietes sind (teilweise gefangene) Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen für die Landwirtschaft werden von einer nicht umgesetzten Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung durchzogen. Die nördliche Fläche für die Landwirtschaft ist belastet mit einem Leitungsrecht „zu Gunsten der Fernleitungsbetriebs GmbH“. Im südlichen und östlichen Teil sind Mischgebiete (MI) festgesetzt mit den Ausnutzungsziffern „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,7“ und einer geschlossenen Bauweise. Im östlichen Teil an der „Kinzweilerstraße“ (der heutigen „Franz-Liszt-Straße“) ist ein Mischgebiet (MI) mit der gleichen Ausnutzung allerdings in offener Bauweise festgesetzt. Einzig in einem kleinen Teilbereich in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist ein Mischgebiet (MI) mit einer höheren Ausnutzung „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,8“ in offener Bauweise festgesetzt. Entlang der Straßen und der bestehenden Gebäude sind Baulinien und in Teilbereichen auch Baugrenzen festgesetzt, eine Bautiefe ist nicht definiert.

Bei dem Teilbereich der die 4. Änderung zum Bebauungsplan 35 umfasst, handelt es sich um eine kleine Fläche im Einmündungsbereich Auerbachstrasse / Aachener Straße. Dort ist ein Baufenster mit Baugrenzen definiert und ein Mischgebiet (MI) mit der Ausnutzung „II-Geschossig; GRZ=0,4; GFZ=0,8“ festgesetzt.

Der kleine Teilbereich des Bebauungsplanes 22 – Aachener Straße – setzt Straßenverkehrsfläche fest.

2.5 Städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan 271 werden im Bereich der Aachener Straße gewachsene Mischgebiete überplant, die geprägt sind durch ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Autohaus, Tankstelle, Kfz-Betrieb, Fachhandel für Rehabilitationshilfen etc.) Entlang der Dreiecksstraße hat sich die historische Struktur aus Mietshäusern und Kleingewerbe in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung entwickelt. Auch entlang der Franz-Liszt-Straße existiert eine kleinteiligere Wohnnutzung (u. a. das Gästehaus der Bilal-Moschee). Die zentralen Bereiche des Plangebietes bis nach Norden zur Autobahn hin werden zur Zeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, der in der zweiten Reihe der Bebauung an der Aachener Straße liegt. Zwei Wirtschaftswege durchziehen dieses zentrale Gebiet. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegen, bedingt durch eine frühere Plangebietsabgrenzung noch Parkplatzflächen des REAL- Verbrauchermarktes. Dieser grenzt im Osten an das Plangebiet an. Im Osten und

Südosten schließen sich historische Wohngebiete an, im Süden, südlich der Aachener Straße eine Mischung aus Gewerbe, sozialen Einrichtungen und Wohngebieten.

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

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes 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. Weiterhin ist Ziel des Bebauungsplanes die Stadt Eschweiler als Einkaufsstadt zu stärken und attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten, integrierten und aufgewerteten Standorten anbieten. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik. Dabei sieht die derzeitige Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 7500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor. Ferner soll ein Wohngebiet mit rund 30 Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen.

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

4. Städtebauliches Konzept

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Fachmarktzentrum mit einem Branchenmix, einer Verkaufsfläche von ca. 7500 qm und ca. 350 Stellplätzen geplant. Vorgesehen ist eine Untergliederung in einen großen Fachmarkt mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik (ca. 3.200 qm Verkaufsfläche), einen Fachmarkt mittlerer Größe mit einem Schwerpunkt im Bereich Sportartikel (ca. 1.700 qm Verkaufsfläche) und weitere kleinere Einheiten mit unterschiedlichen Sortimenten (Textil, Babyartikel, Bettwaren, Tiernahrung) und einer Gesamtverkaufsfläche von 2.600 qm. Nutzung und städtebauliche Gestaltung sollen zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beitragen und Impulse für die Neuordnung und Neugestaltung geben.

Erschlossen wird dieses Einkaufszentrum von Westen durch eine östliche Erweiterung der Auerbachstrasse parallel zum REAL-Parkplatz.

Ein breiter Grünzug trennt das Zentrum vom neugeplanten Wohngebiet im Osten. Das Wohngebiet wird durch eine Planstraße von der Franz-Liszt-Straße aus erschlossen und wird in einer aufgelockerten Anordnung ca. 30 Einzel- und Doppelhäuser umfassen. Ein Fußweg entlang des alten Wirtschaftsweges parallel zur Autobahn durchzieht das Plangebiet und bindet es in die übergeordneten Wegeverbindungen ein.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die historische Bebauung entlang der Franz-Liszt-Straße und des nördlichen Teils der Dreieckstraße hat sich in den letzten Jahrzehnten in eine überwiegend Wohngebiets dominierte Struktur entwickelt. Um die Entwicklung in diese Richtung festzuschreiben, werden diese Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flächen des neu zu entwickelnden Wohngebietes entlang der Planstraße werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da dies der städtebaulichen Konzeption an diesem Standort entspricht.

Zur Sicherung der Attraktivität der vorhandenen Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5.1.2 MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Bei der Festsetzung der Mischgebiete an der Aachener Straße und im südlichen Teil der Dreieckstraße handelt es sich um eine Bestandsfestsetzung eines Teilbereiches der von einer Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Planfestsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes und wird durch die aktuelle Zielsetzung der Stadt Eschweiler nicht geändert.

Allerdings werden in den Mischgebieten Einschränkungen für die Nutzungen vorgenommen. Es werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zugelassen, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- | | |
|--|--|
| 1. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218) | 8. Camping und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659) |
| 2. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37) | 9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl und Gefriermöbel, Wasch und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67) |
| 3. Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937) | 10. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 7809) |
| 4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47) | 11. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87) |
| 5. Antiquitäten (WB 50) | 12. Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96) |
| 6. Kinderwagen (WB 519) | 13. Gebrauchtwagen dieser Liste von Nr. 1 - Nr. 16 |
| 7. Papier, Papierwaren, Schreib und Zeichenmaterial, Druckerei-erzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52- 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation | 14. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13) |
| | 15. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18) |
| | 16. Tafel-, Küchen u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66) |

Es handelt sich dabei um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen auf den als Sondergebiet festgesetzten Standorten und im Übrigen im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen. Eine weitere ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich soll auf diese Weise verhindert werden.

5.1.3 GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um den rückwärtigen Teil der Grundstücke an der Aachener Straße. Die in einem Teilbereich bestehende Festsetzung als Mischgebiet wird geändert in eine Gewerbegebietsfestsetzung, da in diesem Bereich Wohnnutzungen städtebaulich nicht wünschenswert und aufgrund der gewerblichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte nicht standortgemäß sind. Auch hier im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der o. g. Liste (siehe MI-Gebiete unter 5.1.2) zuzuordnen ist. Diese nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente sollen in den ausgewiesenen Sondergebieten oder im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden und gleichzeitig an diesem Standort die gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden.

Im Gewerbegebiet sind generell zulässig - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Ziel ist es in diesem Teil des Plangebietes die Handwerksbetriebe zu stärken und damit eine dem Standort angemessene Nutzungsstruktur zu gewährleisten.

Zusätzlich werden die Nutzungen im Gewerbegebiet durch eine weitere textliche Festsetzung eingeschränkt. Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandserlass 1998 sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist es das städtebauliche Ziel die Betriebe und Anlagen im Gebiet aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens zu steuern, um dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebiete gerecht zu werden.

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

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption wird in den zentralen Flächen des Plangebietes ein Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt. Festgesetzt ist eine Untergliederung in einen großen Fachmarkt mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik (max. 3.200 qm Verkaufsfläche), einen Fachmarkt mittlerer Größe mit einem Schwerpunkt im Bereich Sportartikel (max. 1.700 qm Verkaufsfläche) und weitere kleinere Einheiten mit unterschiedlichen Sortimenten (Textil, Babyartikel, Bettwaren, Tiernahrung) und einer Gesamtverkaufsfläche von 2.600 qm. Dieser Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel soll das lückenhafte Angebot der Stadt Eschweiler ergänzen, bei den kleineren Sortimenten gibt es einen Bedarf in Eschweiler (siehe auch Tragfähigkeitsbetrachtung im Kapitel 2.2). Für die einzelnen Fachmärkte werden Obergrenzen festgesetzt, aber auch Mindestgrenzen, um sowohl eine Überdimensionierung, als auch einen Ansammlung von kleineren Läden („Mall“) an diesem Standort auszuschließen. Der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig, da am Standort Auerbachstraße die nahversorgungsrelevanten Sortimente durch den westlich sich anschließenden Real-Markt abgedeckt sind. Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO1 auf einer Fläche bis 500 qm gastronomische Betriebe und sonstige Dienstleistungen zulässig, um ein Angebot in diesem Bereich in einem begrenzten Umfang zu ermöglichen.

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

Die Festsetzung dieses Sondergebietes SO 2 umfasst einen Teil des existierenden REAL - Verbrauchermarktes. Diese Flächen werden aktuell genutzt als Parkplatzflächen und sind nach dem vorhandenen Planungsrecht als GE-Flächen ohne Einschränkung festgesetzt. Die Abgrenzung und diese neue Ausweisung als Sondergebiet sind alleine bedingt durch die Plangebietsabgrenzung des benachbarten Bebauungsplanes 35 / 4. Änderung und die vorhandene Nutzung. Daher wird in diesem Bereich die Festsetzung aus dem anliegenden Bebauungsplan 35 / 4. Änd. übernommen und ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ entsprechend dem dort vorhandenen Bestand. Da in diesem Gebiet keine Baufenster festgesetzt werden, ermöglicht diese Festsetzung keine Neuansiedlung von Unternehmen, sondern sichert in diesem Bereich nur den vorhandenen Bestand an Parkplätzen des REAL - Einkaufszentrums.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschößflächenzahlen, Baumassenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse. Dabei orientiert sich das Maß in den Bereichen, wo Bestandsgebiete überplant werden an den Bestandsgebäuden.

Für das Sondergebiet SO1 werden eine Baumassenzahl von 3,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaße festgesetzt, diese Werte entstehen aufgrund der städtebaulichen Konzeption und orientieren sich an dem westlich benachbarten Sondergebiet SO1. Dort ist die Ausnutzung (BMZ 3,0, und II-Vollgeschosse) orientiert am vorhandenen Bebauungsplan des Real-Einkaufszentrums.

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 (Höchstwert gem. BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse mit II bzw. I festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Baubestand bzw. entsprechen den Festsetzungen des Gewerbegebietes in Verlängerung auf der westlichen Seite der Auerbachstraße im Bebauungsplan 35 4. Änderung.

Im Mischgebiet an der Kreuzung Auerbachstraße / Aachener Straße werden die vorhanden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 35/4. Änderung übernommen, II Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4 und Geschößflächenzahl 0,8. Hier hat sich die städtebauliche Zielsetzung nicht geändert.

In den Mischgebieten entlang der Aachener Straße werden die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert gemäß BauNVO und ist orientiert am Baubestand. Die Zahl der Vollgeschosse wird strassenbegleitend mit II festgesetzt, im hinteren Bereich der Grundstücke an der Aachener Straße mit einem Vollgeschoss. Die Zahl der Vollgeschosse mit max. II entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 35.

Im Mischgebiet an der Dreieckstraße werden die Geschößflächenzahl mit 0,6 und die Grundflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Da die Grundstücke an der Dreieckstraße im hinteren Bereich als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, verringert sich die anrechenbare Grundfläche für das Mischgebiet, so dass hier für das Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte der BauNVO festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Dreieckstraße mit zwingend zweigeschossig und im hinteren Grundstücksbereich mit eingeschossig festgesetzt, um die städtebauliche Struktur der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung mit eingeschossigen Hintergebäuden zu sichern.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschößflächenzahl mit 0,8 und die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Diese Werte orientieren sich am Bestand und entsprechen den Obergrenzen der BauNVO.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich in den Bestandsüberplanenden Bereichen an der bestehenden Bauweise, d.h. im südlichen Teil der Dreieckstraße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt und im weiteren Verlauf in Richtung Norden eine offene Bauweise. Entlang der Franz-Liszt-Straße wird auch eine offene Bauweise festgesetzt. Im Neugeplanten Wohngebiet im zentralen Bereich des Plangebietes entlang der neuen Planstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt um das Ziel einer offenen, durchgrüneten Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen.

Entlang der Aachener Straße orientiert sich die Festsetzung der Bauweise am Bestand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe umgrenzt, um Spielräume bei der Bebauung zuzulassen. Bei der Bestandsüberplanung in der Mischgebieten und Wohngebieten entlang der Aachener Straße, der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße werden die Baufenster am Bestand orientiert, differenziert festgesetzt. Hier entstehen unterschiedliche Bautiefen für die Straßengebäuden Hauptgebäude und die eingeschossigen Hintergebäude.

Für die neuen Wohngebiete werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 14,0 m festgesetzt um einen Spielraum für die Neubauten zu gewährleisten.

5.4 Verkehrliche Erschließung

5.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Aachener Straße (B264) an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Die Aachener Straße bündelt als zwischengemeindliche Straßenverbindung den überörtlichen Verkehr aus dem Westen und führt in Richtung Stadtzentrum. Die Auerbachstraße führt am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang und erschließt den REAL Verbrauchermarkt und das Gewerbegebiet. Die Dreieckstraße ist von der Aachener Straße in Richtung Norden bis zur Kreuzung mit der Straße Lotzfeldchen eine Hupterschließungsstraße für das Wohngebiet. Im weiteren Verlauf ist die Dreieckstraße eine Sammelstraße. Die Franz-Liszt-Straße östlich des Plangebietes ist eine Anliegerstraße, sie endet im Nordosten vor der Autobahn. Ein Wirtschaftsweg führt weiter unter der Autobahn durch zu einigen Gehöften westlich von Dürwiß. Festgesetzt werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -“ durch das Büro IGEPA, Niederzier erstellt. Diese Untersuchung sollte Aufschluss darüber geben, ob die vier unmittelbar betroffenen Knoten des klassifizierten Straßennetzes sowie die beiden bestehenden Knoten im Plangebiet die zu erwartenden Zusatzverkehre leistungstechnisch verkraften können. Das Gutachten kommt zu dem Schluss dass auch ohne das Vorhaben neue verkehrliche Lösungen zur Verbesserung der Verkehrssituation notwendig wären. Mit dem Vorhaben sind nun zusätzliche Maßnahmen (Ummarkierungen, Änderung der Signalgruppen) erforderlich, um die Knoten des klassifizierten Straßennetzes für die Zusatzverkehre zu ertüchtigen. An der Kreuzung Auerbachstraße / Real-Markt und der neuen Zufahrt des Sondergebietes ist allerdings ein Ausbau der Kreuzung in Form eines Mini-Kreisverkehrs erforderlich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.4.2 Innere Erschließung

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

Das Wohngebiet wird durch eine Planstraße aus östlicher Richtung an die Franz-Liszt-Straße angebunden (Breite 8,5 m). Diese Planstraße endet in einem Wendehammer. Der südliche Rand dieser Fläche für den Wendehammer ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hiermit soll unterbunden werden, dass zukünftig eine Erschließung des Gewerbegebietes über diese Wohnstraße erfolgt, da dies zu Konflikten führen kann.

Der Wirtschaftsweg im nördlichen Planteil zwischen Franz-Liszt-Straße und dem Polizeigelände bleibt als Wirtschaftsweg zur Erschließung der Ackerflächen bzw. als Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung erhalten.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom kann nach Aussage der Versorgungsträger gewährleistet werden. Sie erfolgt genau wie die Entsorgung zum größten Teil über das vorhandene Straßennetz. Die Bebauung an der Aachener Straße ist an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Im Bereich der Dreieckstraße erfolgt noch die Umstellung von Trennsystem auf Mischsystem entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes. Das Sondergebiet kann über einen Kanal in der neuen Erschließungsstraße an einen Schacht in der Auerbachstraße angeschlossen werden. Für die Entwässerung des neu geplanten Wohngebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten

Grundstücken der Landwirtschaftlichen Hofstelle festgesetzt, so dass, über Grunddienstbarkeiten gesichert, der Kanal an das Mischsystem an der Aachener Straße angeschlossen werden kann.

Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft ist die Trasse der Rohrfernleitung (Kraftstofffernleitung Würselen - Altenrath, PL-Km 10,740-10,890) als Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) eingetragen. Der Sicherheitsstreifen von 10,0 m wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Für die Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gemäß § 51 a LWG-NRW, die Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ortsnahe Gewässer gefordert. Nach dem vorliegenden Bodengutachten (Jansen&Nysten-Marek, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, April 2005) lassen die ermittelten k_f -Werte eine Versickerung zu. So ist die Möglichkeit gegeben nicht verschmutzte Niederschlagswässer zu versickern.

5.6 Grünflächen

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

Festgesetzt werden des Weiteren zur Erhaltung sechs vorhandene Einzelbäume an der Kreuzung Aachener Straße / Dreieckstraße. Hier soll aus städtebaulichen Gründen auch zukünftig die räumliche Fassung dieser nördlichen Seite der Aachener Straße erhalten bleiben.

5.7 Flächen für die Landwirtschaft

Südlich der Autobahn werden die durch den vorhandenen, in Ost-West Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossenen Ackerflächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Über diese Flächen verläuft die Trasse der Rohrfernleitung mit dem Schutzstreifen von 10,0 m.

5.8 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stadt Eschweiler, 23.08.2005) wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, den das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeträge finanziert werden können. Demnach sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch das Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ im Bebauungsplan die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Grünfläche sowie eine weitere Maßnahme außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Eschweiler, Flur 75 Nr. 26/1 zugeordnet. Den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die allgemeinen Wohngebiete sowie einem Teilbereich des Gewerbegebietes und den erforderlichen neuen

Erschließungsanlagen sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler Flur 75, Nr. 25 und 26/1 tlw. zugeordnet.

5.9 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -“ des I.F.S., Neuss (09/2005)). Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet und der Prognosezustand mit den Nutzungen des Sondergebietes untersucht. Die Aussagen dieser Untersuchung sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen, die aus dieser Studie resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

5.9.1 Aktiver Lärmschutz

Im Bereich der privaten Grünfläche ist eine Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Auf diesen Flächen ist ein Lärmschutzwall mit der im o. g. Gutachten angegebenen Höhe von mind. 3,0 m zu errichten. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.

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

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

5.9.2 Passiver Lärmschutz

An einer Reihe von Hausfronten entlang der Aachener Straße, der Dreieckstraße, der Franz-Liszt-Straße und entlang der Planstraße im neuen Wohngebiet sind aufgrund der vorhandenen Situation und der Lage passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Hausfronten sind im Bebauungsplan mit einem Planzeichen gekennzeichnet, zur Verdeutlichung ist bei den textlichen Festsetzungen ein Beiplan (Darstellung Nr. 10.2) aus dem Schalltechnischen Gutachten zugefügt worden. Der passive Schallschutz muss dabei von der gesamten Außenfront einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen, Heizungs-nischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

Entlang der Aachener Straße sind bestimmten Hausfronten Lärmpegelbereiche zugeordnet worden. An der gesamten Hausfront muss an dem zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß eingehalten werden. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich IV: mindestens $R'_{w,erf}$ = 40 dB
- im Lärmpegelbereich V: mindestens $R'_{w,erf}$ = 45 dB
- im Lärmpegelbereich VI: mindestens $R'_{w,erf}$ = 50 dB
- im Lärmpegelbereich VII: mindestens $R'_{w,erf}$ = 55 dB

Bei bereits bestehenden Gebäuden muss bei zukünftigen Baugenehmigungen das festgesetzte bewertete Bauschalldämmmaß in der Baugenehmigung auferlegt werden. Die Verbesserung des Schallschutzes muss gegenüber den vorhandenen Fenstern mindestens 5 dB betragen. Aus diesem Grund muss die Dämmleistung der derzeitig eingebauten Fenster vor der Baugenehmigung durch einen anerkannten Sachverständigen festgestellt worden sein.

An den Hausfronten, die im o. g. Beiplan gestrichelt markiert sind, müssen an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämpfte Zwangsbelüftungs-

einrichtungen vorgesehen werden, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenfront nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegen. In reinen Wohnräumen ist eine Stoßbelüftung zumutbar. Flure, Badezimmer, Toiletten, Hauswirtschaftsräume, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume und genießen keinen Anspruch auf passiven Schallschutz. Es sollte auf jeden Fall beim Einbau von Fenstern auf das Prüfzeugnis einer bauakustischen Güteprüfstelle gem. DIN EN 20140-10 und DIN EN ISO 140-5 geachtet werden.

Mit diesen Maßnahmen können die mit der Eigenart der betreffenden Baugebiete verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden.

5.10 Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse:

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

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

5.11 Hinweise:

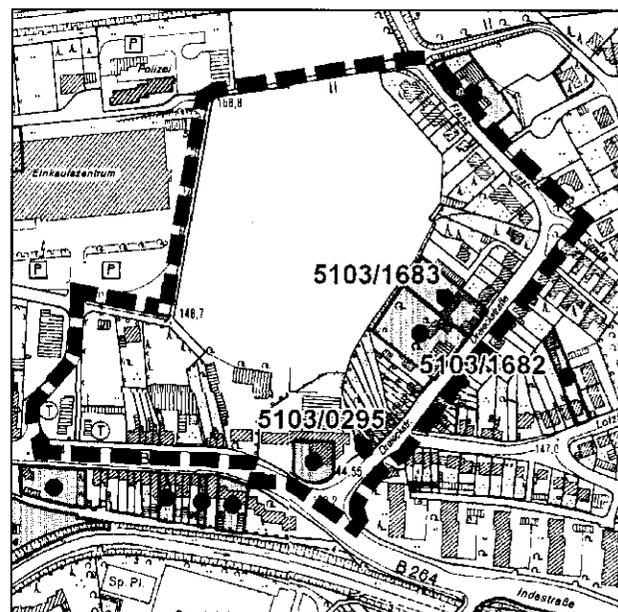
5.11.1 Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich der Aachener Straße und der Dreieckstraße einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert (siehe Karte). Bei der Katasternummer 5103/295 handelt es sich um den Standort des Autohauses Kohl (BMW), dort wurden eine Tankstelle und eine Reparaturwerkstatt betrieben.

Beim Standort 5103/1682 wurden bei der Untersuchung der Altlasten keine Hinweise auf den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen gefunden. Die Fläche ist jedoch aktuell noch nicht aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster gestrichen.

Auf dem Standort 5103/1683 wurde über viele Jahre hinweg eine Feilen- bzw. Maschinenfabrik betrieben, so dass hier ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden kann.

Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen noch nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Der Verdacht einer Altlast, der nicht



abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

(Hinweis: Im Altlastenkataster wird unter der Nummer 5103/1683 eine Altlastenverdachtsfläche geführt. Diese wird laut Aussage des Kreises Aachen, zukünftig die Nummer 5103/2683 führen.)

5.11.2 Grundwasser:

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

6. Umweltbericht

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

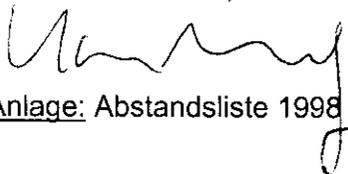
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

8. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 27.800 qm	22,1 %
Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 9.800 qm	7,8 %
Gewerbegebiet	ca. 11.100 qm	8,8 %
Mischgebiete	ca. 24.600 qm	19,6 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 23.300 qm	18,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 12.700 qm	10,1 %
Grünfläche	ca. 6.400 qm	5,1 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 9.900 qm	7,9 %
Gesamt	ca. 125.600 qm	100,0 %

Eschweiler, den 07.09.2005



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

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 FESTGELEGTE 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	PLANUNGALTERNATIVEN	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

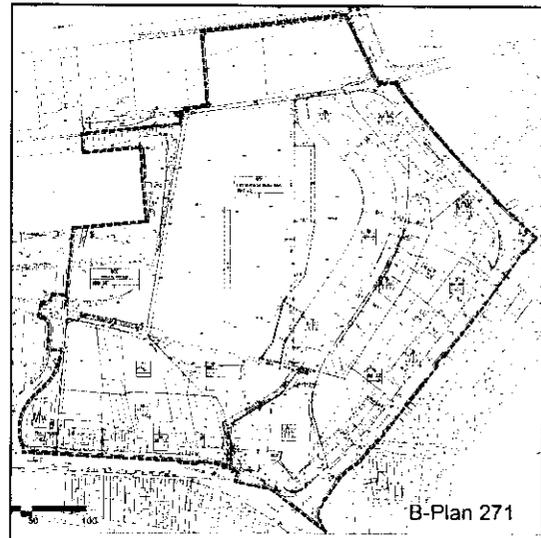
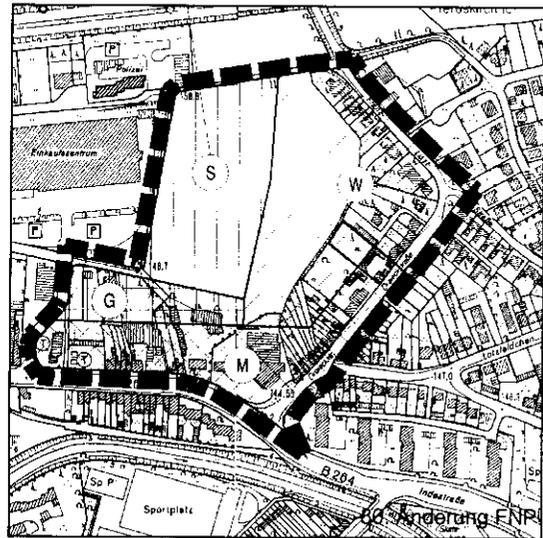
1. Einleitung

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) erarbeitet, 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 Umwelt- auswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

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

Die betroffenen Flächen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 stadtoökologische Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler enthält aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen keine Flächen mit mittlerer, hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 Fachmarktzentrum, 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 Fachmarktzentrum 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 Fachmarktzentrum, 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 der Planung

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

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

2.5 Erneuerbare Energien

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der 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 mehrerer Standortalternativen für großflächigen Einzelhandel untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Auerbachstraße heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik das Gewerbegebiet 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 Alllastenverdachtsflächen wurde auf den Schriftverkehr des zuständigen Fachamts mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Alllasten 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



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

Anja Vehl
Auerbachstr. 6
52249 Eschweiler

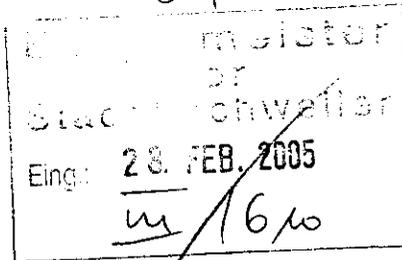
Eschweiler, den 28.02.2005
Tel.: 02403/71-647

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

0 6. MRZ 2005
7

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.

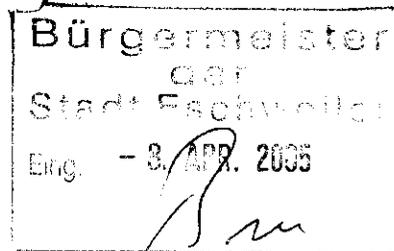
Mit freundlichen Grüßen

Anja Vehl

Anja Vehl
Auerbachstr. 6
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 07.04.2005

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



1. Eingeg. Best.
2. 11/1/61

Änderung des Bebauungsplanes –Auerbachstraße-
hier: Mein Widerspruch vom 28.02.2005

Sehr geehrter Herr Bertram,

ergänzend zu meinem Widerspruch vom 28.02.2005 habe ich noch folgende Einwände gegen die geplante Bebauungsplanänderung (BP 271) sowie die geplante Verkehrsführung im Zuge des Media Markt Projektes vorzutragen:

1.) Vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes

a.) Gemäß dem mir vorliegenden aktuellen Flächennutzungsplan von 1980 sind meine Grundstücke (Flur 14, Flurstück 289 und Flurstück 67 – Anlage 1 gelb markiert) als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mein Grundstück Flur 14, Flurstück 289 ist bebauungsplantechnisch (BP 35) momentan als agrarwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, so dass zurzeit keine Bebauung zugelassen ist. Mein Wohnhaus wurde 1977 als Altenteil des landwirtschaftlichen Betriebes Radermacher gebaut und 2001 in ein Zweifamilienhaus umgebaut und erweitert. Im Zuge der Bebauungsplanänderung im Rahmen des „Media-Markt Projektes“ wird mein o.a. Grundstück zu Bauland.

Ferner ist aus dem jährlichen Bescheid über Grundbesitzabgaben zu erkennen, dass es sich bei meinem Grundstück Flur 14, Flurstück 67 bereits um Bauland handelt. Nach meinem Verständnis wäre es mir demnach ggfs. möglich einen Gewerbebetrieb auf meinen Grundstücken anzusiedeln.

Wie aus Ihrer Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.1.3. zu entnehmen ist, wird die Gewerbegebietsnutzung jedoch stark eingeschränkt (vgl. aufgeführte Sortiments- bzw. Warenliste unter Punkt 5.1.2). Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen der Gewerbegebietsnutzung sehe ich keine rentablen Möglichkeiten, meine Grundstücke, jetzt wo sie endlich zu Bauland werden, zu nutzen bzw. zu vermarkten.

b.) Unter Berücksichtigung meiner o.a. Ausführungen bitte ich um Einbeziehung meiner Grundstücke in das im geplanten Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet – Aachener Straße. Dadurch bliebe mir zumindest die Möglichkeit, meine Grundstücke ggfs. für zusätzliche Wohnzwecke zu nutzen.

2.) Verkehrsführung

Wie dem neuen Bebauungsplan sowie den Ausführungen Ihres Mitarbeiters Herrn Schoop zu entnehmen ist, soll die einzige Zufahrt zum Media Markt über den heutigen Wirtschaftsweg Auerbachstraße (Anlage 1 grün markiert), der meine Grundstücke sowie die Firma TRI-O-med GmbH erschließt, erfolgen. Diesbezüglich habe ich folgende Einwände bzw. Bedenken:

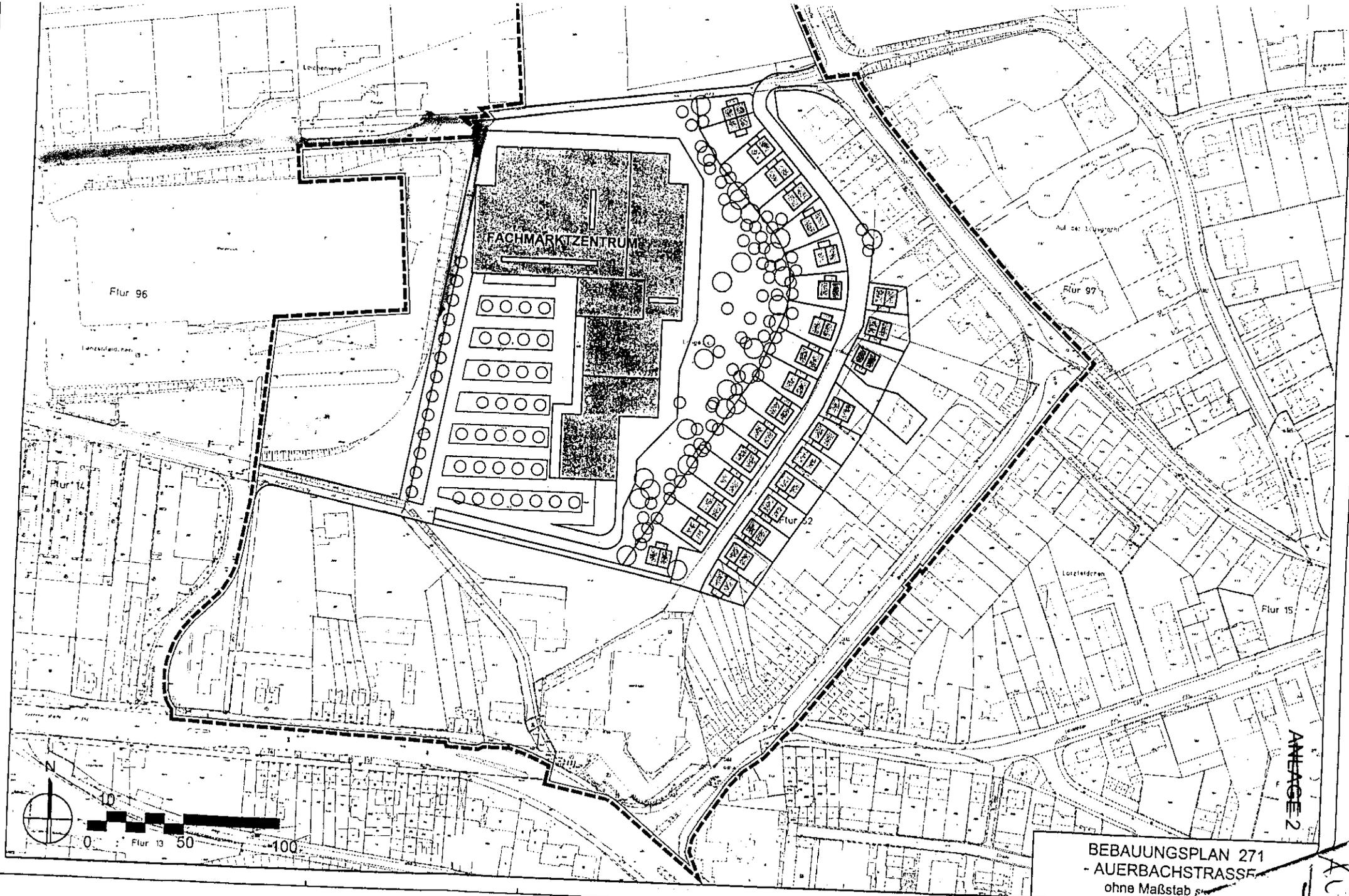
- a.) Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist das Verkehrsaufkommen, welches durch den real-Markt verursacht wird, durch die Ampel an der Auerbachstraße/Aachener Straße kaum zu bewältigen. Besonders an verkaufsstarken Tagen (freitags, samstags, den Tagen vor den Feiertagen als auch in den Nachmittagsstunden) ist ein enormer Rückstau zu verzeichnen. Die Zufahrt vom heutigen Wirtschaftsweg (geplante Zufahrt Media Markt/ Einkaufszentrum) auf die Auerbachstraße ist teilweise erst nach mehreren Minuten Wartens möglich. Es stellt sich die Frage, wie die Auerbachstraße ein zusätzliches enormes Verkehrsaufkommen durch den Media Markt bewältigen soll. Ferner ist bereits heute die Unfallgefahr aufgrund der kurvenreichen Straßenführung sowie der Zu- bzw. Abfahrt auf die real-Tankstelle über die Auerbachstraße äußerst hoch.
Ist diesbezüglich Ihrerseits bereits ein Verkehrsgutachten erstellt worden?
- b.) Meines Wissens sind bei Wohnbebauung, auch wenn es sich lediglich um 1 Zweifamilienhaus handelt, gewisse Emissionsschutzwerte einzuhalten. Aufgrund des durch den Media Markt hervorgerufenen stark erhöhten Verkehrsaufkommens sowie des von mir bei jetziger Planung erwarteten Rückstaus gehe ich davon aus, dass die geforderten Emissionsschutzwerte bei Wohnbebauung nicht eingehalten werden können.
- c.) Als Lösungsmöglichkeit für das bevorstehende Verkehrschaos gebe ich zur Anregung, eine weitere Zufahrt zum Media Markt über die Rue de Watrelos (Anlage 1 rot markiert) zu erschließen. Über diese Zufahrt könnten Käufer aus dem Umland (Alsdorf, Baesweiler, A4, A44, usw.) den Media Markt und das Einkaufszentrum erreichen. Die Zufahrt über die Auerbachstraße könnte dann von Käufern aus Eschweiler genutzt werden. Meines Erachtens würde dadurch das von mir o.a. befürchtete Verkehrschaos zumindest verringert.
- d.) Ferner ist für mich fraglich, was dagegen spricht, die Erschließung des Media Marktes über die Auerbachstraße nicht über den heutigen Wirtschaftsweg, sondern über den vom real-Markt ungenutzten Parkplatz (Anlage 1 blau markiert), der ebenfalls wie der Media-Markt zum Metro-Konzern gehört, zu führen.
- e.) Da die Problematik von mir deutlich aufgezeigt wurde, wäre es sinnvoll vorab durch eine persönliche Ortsbegehung alle Punkte zu besprechen.

Ich bitte um Beachtung und Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen


Anja Vehl

Kopien an alle Ratsfraktionen



FACHMARKTZENTRUM

Flur 96

Flur 97

Flur 14

Flur 15

Flur 13

ANLAGE 2

BEBAUUNGSPLAN 271
- AUERBACHSTRASSE
ohne Maßstab

AUERBACH

Gerd Radermacher
Aachener Straße 30
52249 Eschweiler

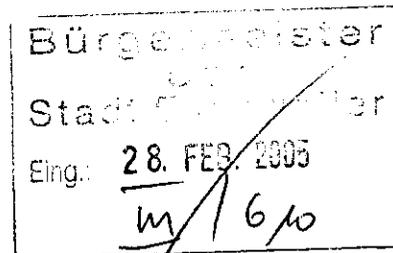
III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

06. MRZ. 2005
7 M

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.

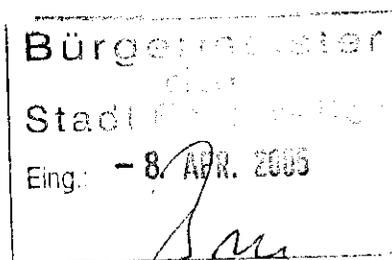
Mit freundlichen Grüßen

Gerd Radermacher

Gerd Radermacher
Aachener Str. 30
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 05.04.2005

An den Bürgermeister
Der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1



1. Eingegesehen
2. 11/161

ES 21/4

52249 Eschweiler

Änderung des Bebauungsplanes- Auerbachstraße

Betr.: Mein Widerspruch vom 28.02.2005

Ergänzend zu meinem Widerspruch vom 28.02.2005, habe ich noch folgende Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan als auch die geplante Verkehrsführung im Zuge des Media Markt Projektes vorzutragen:

1. Änderung des Bebauungsplanes von Mischgebiet in Gewerbegebiet.

- a. Ich bin nicht damit einverstanden, dass mein Grundstück Gemarkung Eschweiler Flur 14 Flurstück 254 und 255 (heute genutzt von der Jet-Tankstelle –Aachener Str. 40 –Anlage 1 braun markiert) gemäß geplantem Bebauungsplanes nicht in das dort ausgewiesene Mischgebiet Aachener Straße einbezogen wird. Hier würde es sich geradezu anbieten, falls Mineralölgesellschaften das Grundstück nicht weiter nutzen möchten, die bestehende Häuserfront Aachener Str. zu ergänzen.
- b. Wie aus Ihrer Begründung zum Bebauungsplan unter 5.1.3. zu entnehmen ist, wird die Gewerbegebietsnutzung stark eingeschränkt(vgl. aufgeführte Sortiments- bzw. Warenliste unter 5.1.2). Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen der Gewerbegebietsnutzung sehe ich, falls ich neue Mieter für meine betroffenen Grundstücke (Flur 14 Flurstück 254 und 255- Anlage 1 braun markiert und Flur 14 Flurstück 289 - Anlage 1 gelb markiert) suche, keine rentablen Möglichkeiten meine Grundstücke nach dem zur Zeit geplanten Bebauungsplan zu nutzen bzw. zu vermarkten.
Diese stark eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung ist ein Verstoß gegen die Gewerbefreiheit und eine unangemessene Benachteiligung. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass bereits vorhandene Gewerbegebiete die aufgelisteten Sortimentsbereiche teilweise bereits vertreiben.

Unter Berücksichtigung der o.a. Punkte, bitte ich um Beibehaltung der bestehenden Nutzungsordnung bzw. Einbeziehung meiner sämtlichen o.a. Grundstücke in das im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet - Aachener Straße. Dadurch bliebe mir zumindest die Möglichkeit meine Grundstücke ggf. für Wohnzwecke zu nutzen.

2. Verkehrsführung

Wie dem neuen Bebauungsplan, sowie den Ausführungen ihres Mitarbeiters Herrn Schopp, zu entnehmen ist, soll die einzige Zufahrt zum Media Markt über den heutigen Wirtschaftsweg Auerbachstraße (Anlage 1 grün markiert), der meine Grundstücke sowie die Firma Tri-o-med erschließt, erfolgen. Dazu möchte ich folgendes anmerken:

- a. Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist das Verkehrsaufkommen, welches durch den real Markt verursacht wird, durch die Ampel an der Auerbachstrasse/Aachener Strasse kaum zu bewältigen. Besonders an verkaufsstarken Tagen (freitags, samstags, den Tagen vor den Feiertagen als auch in den Nachmittagsstunden) ist ein enormer Rückstau zu verzeichnen.
Die Zufahrt vom heutigen Wirtschaftsweg (geplante Zufahrt Media Markt) auf die Auerbachstrasse ist teilweise erst nach mehreren Minuten Wartens möglich. Es stellt sich die Frage, wie die Auerbachstrasse ein zusätzliches enormes Verkehrsaufkommen durch den Media Markt bewältigen soll?
Ist diesbezüglich Ihrerseits bereits ein Verkehrsgutachten erstellt worden?
- b. Der neu entstehende Kreuzungsbereich Auerbachstrasse /Wirtschaftsweg (Zufahrt Media Markt) wird dann meines Erachtens zu einem Unfallschwerpunkt.**

Mein Vorschlag ist, den Straßenverlauf über den zur Zeit ungenutzten Parkplatz des real Marktes zu führen und meine Grundstücke und Grundstücke der anderen betroffenen Anlieger daran vom Süden her anzubinden, so dass der Wirtschaftsweg an der Einmündung Auerbachstrasse nur noch für Fußgänger zugänglich sein könnte.
- c. Einen zusätzlichen Zu- und Abflusses des neu entstehenden Verkehrsaufkommens könnte man vom neuen Parkplatz des Media - Marktes nach Norden hin zur Rue de Wattlelos leiten (Anlage 1 rot markiert).
- d. Die Firma Trio-o-med mit 40 Beschäftigten ist auf einen reibungslosen Verkehrsabfluss angewiesen (gesondertes Schreiben der Firma) und signalisierte mir bereits jetzt schon den Standort bei einem befürchteten Verkehrschaos eventuell aufgeben zu müssen, was den Verlust von 40 Arbeitsplätzen für die Stadt Eschweiler nach sich ziehen würde.

e. Ich bitte um Berücksichtigung beim Bau des Media Marktes, dass es bei starken Regenfällen zur Überflutung des Parkplatzes und der Strasse kommen könnte und dass das Regenwasser in die Räumlichkeiten der Firma Tri-o-med gelangen kann. Ich bitte daher diesem vorzubeugen.

Dieses ist in den letzten Jahren öfters schon passiert, obwohl es sich zur Zeit um **nicht versiegelte** Flächen handelt. Das Wasser kommt vom Wirtschaftsweg der zur Rue de Wattrelos und dem angrenzendem Acker führt.

f. Da die Problematik von mir deutlich aufgezeigt wurde, wäre es sinnvoll vorab durch eine persönliche Ortsbegehung alle Punkte zu besprechen.

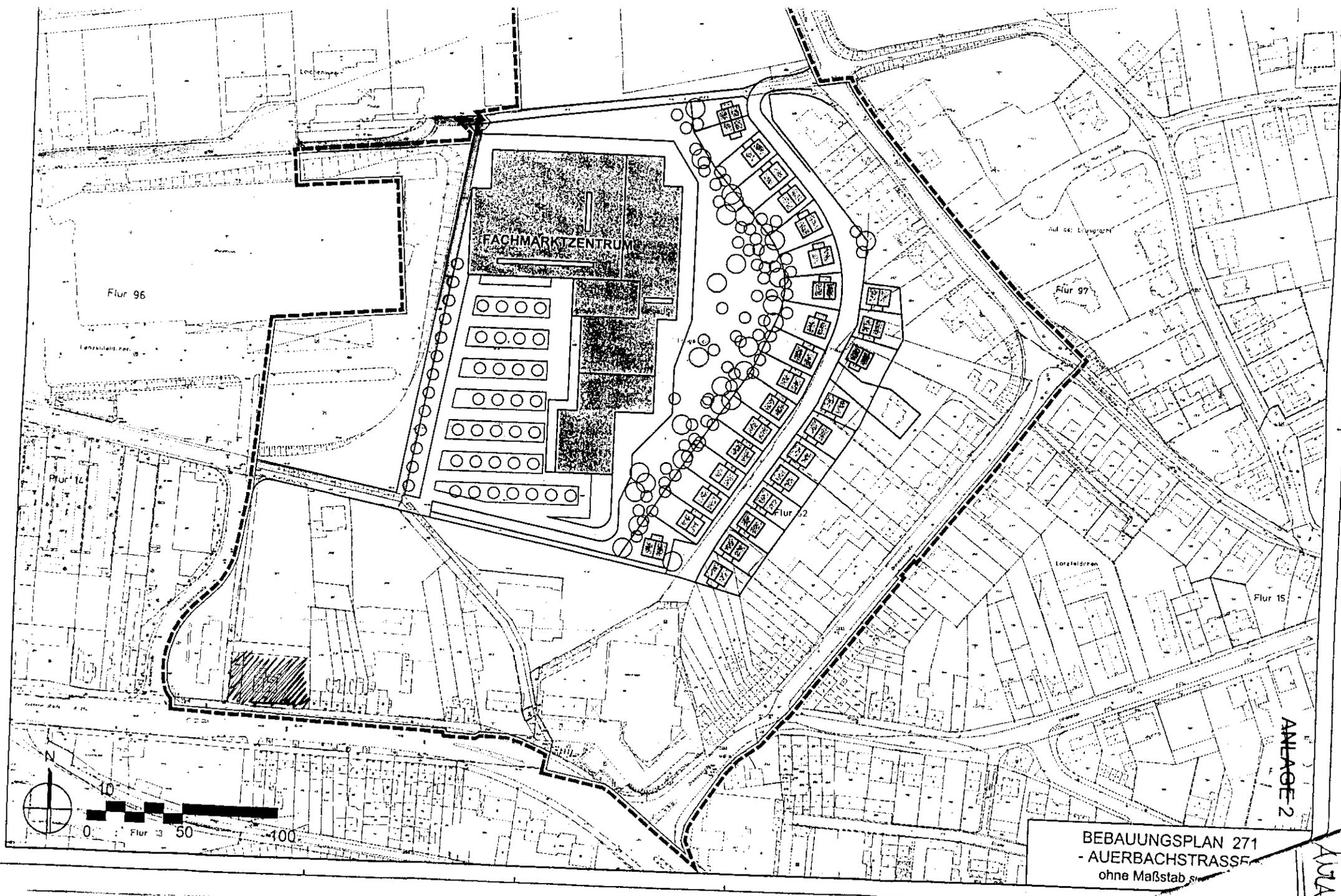
Ich bitte um Beachtung und Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Radermacher

Kopien an alle Ratsfraktionen



Flur 96

FACHMARKTZENTRUM

Flur 97

Flur 2

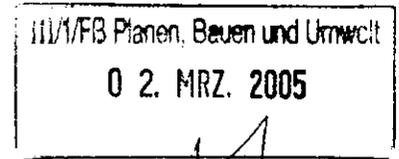
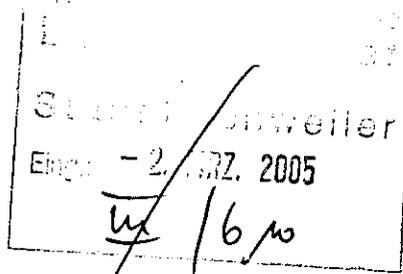
Flur 15



ANLAGE 2

BEBAUUNGSPLAN 271
- AUERBACHSTRASSE
ohne Maßstab

ANLAGE 1



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

M.Khaled Selo
Auerbach Str.4
52249 ESCHWEILER

Eschweiler, den 28.02.2005

**Betr. : Änderung Flächennutzungsplan 80. Änderung
- Auerbachstrasse -**

sehr geehrter Herr Bertram ,

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

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

Begründung :

=====

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

Ich bitte Sie Freundlichst um Prüfung und Stellungnahme .

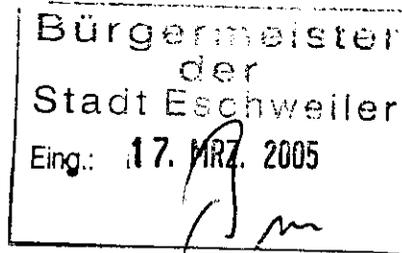
Mit Freundlichen Grüßen

M.Khaled Selo

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

Fax: +49 (0)2403 889523

Herrn Bürgermeister Bertram
Rathaus
52249 Eschweiler



Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Eschweiler, den 17. Mrz. 2005

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

1. ~~Erweitern~~ *Erweitern*
2. *III/61*

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. Voraussetzung 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Hauser', written in a cursive style.

Hans Hauser

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

Fax: +49 (0)2403 889523

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

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 vorgelegten Planungen und insbesondere die Errichtung des Fachmarktzentrum Auerbachstraße müssen daher abgelehnt werden.

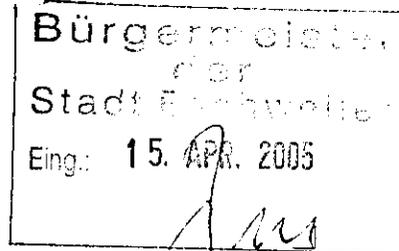
Mit freundlichen Grüßen
CiMa Eschweiler e.V.

Hans Hauser

CITY FOTO

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

An
Herrn Bürgermeister
Rudi Bertram



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. Knoblauch
2. III / 101

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

Andreas Knoblauch

A d r e s s e

City Foto
Otto-Wels-Str. 26
52249 Eschweiler

K o n t a k t

Tel.: 02403 - 830780
Fax: 02403 - 830779

I n t e r n e t

www.city-foto.net
email: ak@city-foto.net

I n h a b e r

Andreas Knoblauch
St.Nr.: 202/5211/1056

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

Deutsche Bank
Kto.: 2374577
BIZ.: 32070024

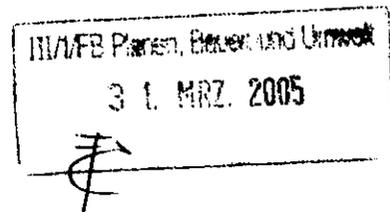
Brigitte Kiessler
Dreieckstr. 51 a
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 29.03.2005

An
Stadt Eschweiler

Abteilung für Planung und Entwicklung

Betreff: Bebauungsplan 271 Auerbachstraße



Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger (Flur 52, Flurstück 86) möchte ich zum im Rathaus ausgelegten Bebauungsplan 271 Auerbachstraße folgende Einwände geltend machen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans würde die beabsichtigte Anliegerstraße unmittelbar an meinen Garten grenzen, da sich mein Haus in 2. Reihe in Nähe des Feldes befindet.
Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärmbelästigung führen.

Aus diesem Grunde wäre es sinnvoll, die Anliegerstraße weiter entfernt von den vorhandenen Gärten zu bauen und dazwischen eine lärmschluckende Bepflanzung vorzunehmen.

Weiterhin bitte ich zu berücksichtigen, dass derzeit ein erheblicher Niveauunterschied zwischen dem Feld und meinem Grundstück besteht.

Eine Egalisierung auch in Hinblick auf Sichtschutz wäre erforderlich.

Betreffend anfallender Erschliessungskosten gehe ich davon aus, dass mein Grundstück von der Überplanung ausgenommen ist.

Ich werde mich daher in keinem Fall an anfallenden Erschliessungskosten beteiligen.

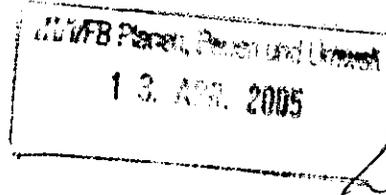
Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Kiessler

Sitta EB

Katharina Mauermann, Dreieckstrasse 27, 52249 Eschweiler

07.04.2005



Stadtverwaltung Eschweiler
- Planungsamt

Rathausplatz

52249 Eschweiler

U134

670

Bebauungsplan 271, Auerbachstrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus einem mir vorliegenden Informationsblatt von Bündnis90/Die Grünen (Herrn Bernd Leisten) zu ersehen ist, grenzt die geplante Erschliessungsstrasse unmittelbar an mein Grundstück.

Mein angrenzendes Grundstück ist nach dieser Darstellung zur Bebauung freigegeben oder soll noch freigegeben werden.

Da das Grundstück jedoch in Richtung geplanter Strasse sehr pitz zu läuft, ist es nicht möglich auf mein Grundstück zu gelangen. Um eine evtl. Bebauung auszuführen müsste somit dann teures Bauland erworben werden.

Anlässlich eines Besuches in Ihrem Amt konnte mir der angesprochene Mitarbeiter keine eindeutigen Aussagen machen.

Auf die Fragen welche Bebauung zugelassen werden soll, welche evtl. Auflagen an die evtl. Bauherren bestehen, wie hoch sind die Erschliessungskosten, muss ich die Erschliessungskosten auch bei Nichtbebauung entrichten.

Aus all diesen Gründen bin ich nicht bereit einer Bebauung in der vorgeschlagenen Art und Weise zuzustimmen, zumal die offenen Fragen weiterhin bestehen.

Vielleicht ist es Ihnen möglich mir die offenen Fragen in schriftlicher Form zu beantworten.

Im Voraus besten Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Mauermann



Im Dienste Ihrer Gesundheit

TRI-O-med
G M B H

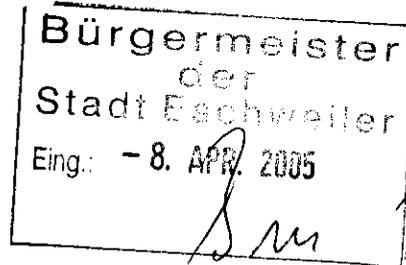
Sanitätshaus Kleis



TRI-O-med GmbH · Aachener Str. 30 · 52249 Eschweiler

An den Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Herrn Rudi Bertram
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Eschweiler, den 07.04.2005

Eingez. 1.
2. 11/161

FS 2/4

Ausbau des Wirtschaftsweges – Auerbachstraße – für die Zufahrt zum geplanten Media-Markt und Einkaufszentrum

Sehr geehrter Herr Bertram,

seit 1989 haben wir unser angemietetes Firmengelände auf dem Flur 14, Flurstück 289 mit ausschließlicher Zufahrt über den o.a. Wirtschaftsweg.

Wir sind ein etablierter Fachhandel für Rehabilitationshilfen und Medizintechnik mit Sitz in Eschweiler und Stolberg. Allein in Eschweiler beschäftigen wir über 40 Mitarbeiter.

Wie wir von unserem Vermieter Herrn Gerd Radermacher erfahren haben, beabsichtigen Sie nördlich von unserem Firmensitz den Media-Markt und 3500 qm zusätzliche Verkaufsfläche anzusiedeln. Laut seiner Aussage beabsichtigen Sie ferner, die Zu- und Abfahrt für diesen hochfrequentierten Standort ausschließlich über den zukünftig zur Straße ausgebauten Wirtschaftsweg zu führen. An einkaufsintensiven Tagen haben wir heute schon Schwierigkeiten von unserem Grundstück aus zügig zu agieren bzw. unsere Kunden uns zu erreichen.

Eines unserer Schwerpunkte sind Versorgungen mit Sauerstoff und Atemtherapiegeräten, bei denen unsere Kunden in akuter Not sind und wir schnellstens reagieren müssen.

Sollte durch eine unseres Erachtens nicht praktikable Verkehrsführung unsere Aktionsfähigkeit noch mehr eingeschränkt werden, sehen wir unseren Firmenstandort in Eschweiler gefährdet.

Mit freundlichen Grüßen
TRI-O-med GmbH

Kopien an alle Ratsfraktionen

Oliver Speks
Franz-Liszt-Str. 25
52249 Eschweiler

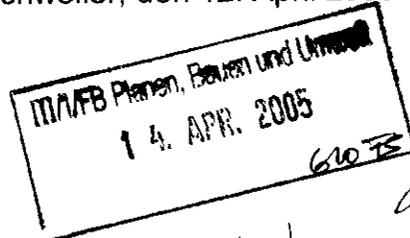
TH/2.4.

III/7/FB Planen, Bauen und Umwelt

25. APR 2005

Eschweiler, den 12. April 2005

Stadt Eschweiler
Bauamt *Abt. PLANUNG + ENTWICKLUNG*
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



Stellungnahme zum Bebauungsplan 271 – Auerbachstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

der gemäß Ratsbeschuß vom 24. Februar 2005 aufgestellte Bebauungsplan 271 – Auerbachstraße- sieht ein neues Wohngebiet vor, das verkehrsmäßig ausschließlich im Norden durch eine Stichstraße zur Franz-Liszt-Straße erschlossen werden soll.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden Dreieckstraße und Franz-Liszt-Straße als „Sammelstraßen, die von der Aachener Straße in Richtung Norden nach Dürwiß führen“ bezeichnet. Hierdurch wird der Eindruck erweckt, es handele sich um einen bereits existierenden Anschluß nach Dürwiß. Die Durchfahrt nach Dürwiß ist jedoch von der Franz-Liszt-Straße aus in nördlicher Richtung nicht gestattet, die Straßenbenutzung ist dort nur landwirtschaftlichen Fahrzeugen erlaubt. Ebenso ist die Verbindung zur Grünewaldstraße sowie zur Rue de Wattrelos nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben. Im Anhang der Straßenreinigungssatzung (vgl. Amtsblatt 25/2004) wird die Franz-Liszt-Straße als „Strasse, die überwiegend dem Anliegerverkehr dient“ eingestuft. Ebenso wird die Dreieckstrasse von Lotzfeldchen bis Franz-Liszt-Straße eingestuft. Ein erheblicher Teil des Verkehrs durch den westlichen Teil der Franz-Liszt-Straße besteht jedoch aus PKWs, die verbotenerweise die Wirtschaftswege als Abkürzung verwenden. Die Passierbarkeit der Franz-Liszt-Straße wird sich durch den geplanten Wegfall der vorhandenen Garagen verschlechtern, so daß mit durchgehend doppelseitigem Parken zu rechnen ist. Die Straßenbreite reicht dann für Fahrzeugbegegnungen nicht aus.

Die kleinteilige Wohnbebauung der Dreieckstraße bei gleichzeitig fehlenden PKW-Abstellplätzen auf privatem Grund führt zu einem hohen Aufkommen an geparkten Fahrzeugen beiderseits der Straße nördlich des Lotzfeldchens, so daß diese nur abwechselnd in jeweils einer Fahrtrichtung befahrbar ist. Fahrzeugbegegnungen führen zu Rückstaus, die auch den fließenden Verkehr durch das Lotzfeldchen beeinträchtigen und die Unfallgefahr der ohnehin unübersichtlichen Einmündung Lotzfeldchen/Dreieckstraße erhöhen.

Der Verkehrsstrom, der von der Aachener Straße kommend in die Dreieckstraße führt, wird gegenwärtig aufgrund der zur Verfügung stehenden Fahrbahnbreite und Verschwenkung über das Lotzfeldchen und die Hehlrather Straße zur Jülicher Straße

gelenkt. Der von der Aachener Straße her kommende Verkehr nach Dürwiß nimmt derzeit entweder diesen Weg oder schwenkt von der Indestraße in die Jülicher Straße ein.

Der östliche Teil der Franz-Liszt-Straße mündet in einem spitzen Winkel auf die Hehlrather Straße. Diese Einmündung ist sehr unübersichtlich und als unfallträchtig bekannt. Es sollte untersucht werden, ob eine Erhöhung des Verkehrs an dieser Stelle durch den geplanten Anschluß des neuen Wohngebiets empfehlenswert ist.

Vom Neubaugebiet aus ist das Zentrum von Eschweiler zu Fuß zu erreichen. Wir gehen davon aus, daß der überwiegende Teil des PKW-Verkehrs überregionale Ziele hat und daher eine effiziente Anbindung an die B264 von Interesse ist, die die bereits vorhandenen Wohngebiete nicht zusätzlich belastet.

Generell lehnen wir die Erhöhung des Verkehrs in den vorhandenen Wohngebieten durch die geplante Stichstraße ab. Als Alternative schlagen wir vor, die Erschließung im Süden über die Auerbachstraße vorzunehmen und im Norden des neuen Wohngebiets einen Wendehammer einzurichten. Durch geeignete bauliche Maßnahmen sollte sichergestellt werden, daß die neu anzulegende Straße nicht als Durchgangsstraße zur Franz-Liszt-Straße benutzt werden kann.

Anregungen:

1. Das neu zu schaffende Wohngebiet soll verkehrsmäßig über die Auerbachstraße erschlossen werden. Für KfZs soll die Durchfahrt zur Franz-Liszt-Straße durch bauliche Maßnahmen verhindert werden.
2. Falls (1) nicht durchsetzbar ist, soll zumindest für Baufahrzeuge eine Anbindung an die Auerbachstraße oder Rue de Wattlelos (im Norden) erfolgen.
3. Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll die Durchfahrt für Unbefugte von der Rue de Wattlelos im Norden zur Franz-Liszt-Straße verhindert werden. Dies kann z.B. durch eine Schranke in Höhe des derzeitigen Wendehammers an der Rue de Wattlelos realisiert werden ohne die landwirtschaftliche Nutzung zu beeinträchtigen.
4. Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll die Durchfahrt von Unbefugten von der Auerbachstraße über den in nördliche Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg zwischen REAL und MediaMarkt zur Franz-Liszt-Straße verhindert werden.

Mit freundlichem Gruß



Der Stellungnahme zum Bbauungsplan 271 –Auerbachstraße- des Herrn Oliver Speks vom 12. April 2005 schließen wir uns an.

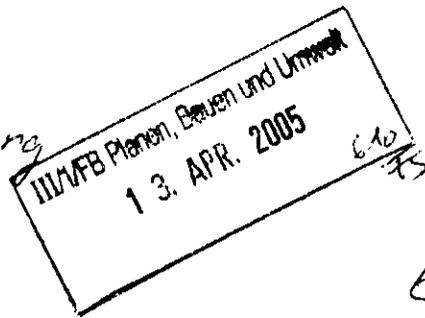
	Name, Vorname	Anschrift	Datum	Unterschrift
1	Speks, Mirela - Ana	Franz - Liszt - Str. 25	13.04.05	Oliver Speks
2	ROTARU, VICTOR	Franz - Liszt - Str 25	13.04.05	V. Rotaru
3	ROTARU, ELENA	FRANZ - LISZT STR. 25	13.04.05	Elena Rotaru
4	Speks, Elvira	Franz - Liszt - Str. 25	13.04.05	E. Speks
5	Reines, Barbara	Franz - Liszt - Str. 12	13.4.05	Barbara Reines
6	Jonas, Monika	Franz - Liszt - Str 27	13.04.05	Monika Jonas
7	Sunder, Heinz	" "	13.04.05	Heinz Sunder
8	Sunder, Karin	Franz - Liszt - Str. 27	13.04.05	K. Sunder
9	H Köhl	Franz Liszt Str 27	13.04.05	H Köhl
10	Christoph Irene	Franz - Liszt - 23	13.04.05	I. Christoph
11	Christoph Gösta	" "	" "	Gösta Christoph
12	Erdmann Ulrike	Franz - Liszt Str 24	13.04.05	U. Erdmann
13	Reifen Doris	" " 17	13.4.05	D. Reifen
14	Grotenrath, Karin	Franz - Liszt - Str. 8	13.4.05	K. Grotenrath
15	Grotenrath, Karl	Franz - Liszt Str. 8	13.04.05	Karl Grotenrath
16	Erdmann, Walter	Franz - Liszt - Str. 37	13.4.05	Walter Erdmann
17	Erdmann, Gertrud	Franz - Liszt - Str. 37	13.4.05	Gertrud Erdmann
18	Erdmann, Dirk	Franz - Liszt - Str. 29	13.4.05	Dirk Erdmann
19	Cremer, Rainer	Franz - Liszt - Str. 12	13.4.05	Rainer Cremer
20	Jonas, Dieter	" " " 27	13/04/05	Dieter Jonas
21	Abram, El Hammanne	Franz - Liszt. Str. 35b	13/04/05	El Hammanne Abram
22	Elyas, Abdulkarim	Franz - Liszt - Str. 35	14/04/05	Abdulkarim Elyas
23	Azzawi, Abdulwahid	Franz - Liszt - Str 35a	14/04/05	Abdulwahid Azzawi
24				
25				

Zeyran Tutor-El Beggali

Dreieckstr. 45

52249 Eschweiler

An: Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung
und Entwicklung



Eschweiler, 13. 4. 05

Betr: Besatzungsplan 271- Puerbachstraße

Sehr geehrte

als Anlieger der Dreieckstraße möchte ich folgende
Einwände zur Entwurfsplanung geltend machen.

Ich bitte Sie die Dreieckstraße nicht als
Zufahrtsstraße für das neue Wohngebiet zu wählen,
da die schon jetzige Verkehrsbelastung nur
dadurch erhöht würde.

Vorschlag ist das neue Gebiet über die
Puerbachstraße anzuschließen.

Vielen Dank im Voraus
Mit freundlichen Grüßen

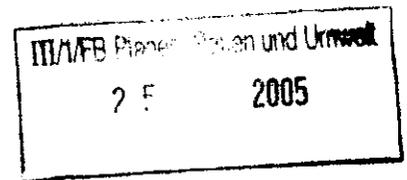
H. Tutor-El Beggali

Nadeem Ata Elyas

Arzt für

Frauenheilkunde und Geburtshilfe
Gynäkologischer Zytodiagnostiker

III 2/11

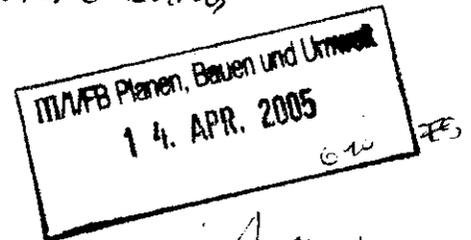


Franz-Liszt-Str. 35
D- 5180 Eschweiler
Tel.: 02403/24434

Nadeem Ata Elyas Franz-Liszt-Str. 35, 5180 Eschweiler
Neue PLZ 52249

Datum: 14. 4. 2005

STADT ESCHWEILER - ABT. f. PLANUNG + ENTWICKLUNG
RATHAUSPLATZ 1
52249 ESCHWEILER



Bebauungsplan 271 Auerbachstraße

Sehr geehrter Herr Schoop,

zum oben genannten Bebauungsplan möchten wir, die unterzeichnenden Wohneigentümer,
folgende Änderungsvorschläge vorbringen:

1. Die Erschließung der Wohnbebauung im hinteren Bereich der Häuser der Dreieckstraße und der Franz-Liszt-Straße über eine Stichstraße soll über die Auerbachstraße erfolgen und **nicht** wie geplant über die Franz-Liszt-Straße.
2. Die Stichstraße soll auf Höhe des Grundstücks Franz-Liszt-Str. 29 mit einem Wendehammer enden, **nicht** wie geplant bis zum Feldweg auf Höhe des Grundstücks Franz-Liszt-Str. 37 führen.
3. Die Wohnbebauung im hinteren Bereich der Häuser Franz-Liszt-Str. 31-37 soll **nicht** wie geplant entstehen sondern durch Grünfläche mit Baumbewuchs ersetzt werden.

Begründung:

1. Das Verkehrsaufkommen in der Dreieckstraße und in der Franz-Liszt-Straße wird im Zuge der vorgebrachten Änderungsvorschläge nicht unnötig erhöht.
2. Die Anwohner der neuen Stichstraße kommen bei Umsetzung der vorgebrachten Änderungsvorschläge auf direktem Wege und nicht über den Umweg Dreieckstraße/Franz-Liszt-Straße zu ihren Häusern.
3. Eine direkte Angliederung einer Straße an die kleinen Gärten der Grundstücke Franz-Liszt-Straße 31-37 bedeutet für die Anwohner eine empfindliche Störung ihrer Privatsphäre.
4. Die vorgebrachten Änderungswünsche hätte bei Umsetzung zur Folge, dass den Anwohnern der Grundstücke Franz-Liszt-Straße 31-37 keine unnötigen Erschließungs- und

Nadeem Ata Elyas

Arzt für

Frauenheilkunde und Geburtshilfe
Gynäkologischer Zytodiagnostiker

Franz-Liszt-Str. 35
D- 5180 Eschweiler
Tel.: 02403/24434

Nadeem Ata Elyas Franz-Liszt-Str. 35. 5180 Eschweiler
Neue PLZ 52249

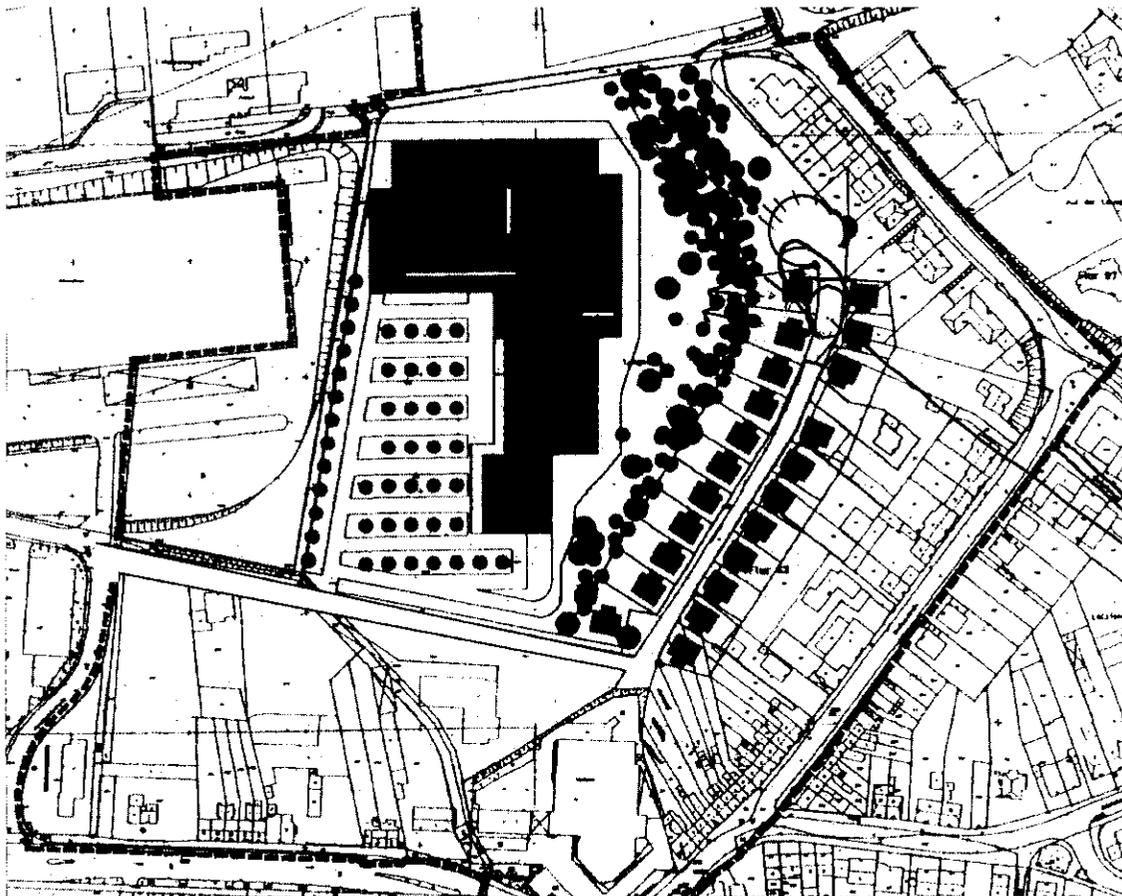
Datum:

Straßenreinigungskosten entstehen, denen keine konkreten Vorteile des ursprünglichen Bebauungsplans entgegensetzen wären.

5. Durch die erwähnte zusätzliche Grünfläche des vorliegenden Vorschlags bleibt ein akzeptabler Abstand zwischen dem Industrie- und Wohngebiet gewahrt.

Grünfläche

Die oben genannten Änderungswünsche sind zur Veranschaulichung skizzenhaft in der folgenden Abbildung in den Bebauungsplan 271 eingearbeitet:



*5. Grünfläche
Landschaftsarchitektur
Kommunikation
C. J. A.
Kommunikation
Kommunikation*

Nadeem Ata Elyas

Arzt für

Frauenheilkunde und Geburtshilfe
Gynäkologischer Zytodiagnostiker

Franz-Liszt-Str. 35
D- 5180 Eschweiler
Tel.: 02403/24434

Nadeem Ata Elyas Franz-Liszt-Str. 35, 5180 Eschweiler
Neue PLZ 52249

Datum:

Mit freundlichen Grüßen

Grundstück	Unterzeichner
1. Franz Liszt-Str. 35	Dr. Nadeem Elyas
2. Franz Liszt-Str. 35	Abdulla Elyas
3. Franz Liszt Str. 35 b	Abdulla
4. Franz Liszt Str. 35 b Herr AZZAOUT für das KLAMISCHE ZENTRUM AACHEN	ELAMMOUNI
5. Franz-Liszt-Str. 37	W. W. E. E. E. E.
6. ERDMANN	Gertrud Erdmann Gertrud Erdmann
7. Franz-Liszt-Str. 33	Ummela Gay
8. <u>IBANC</u>	Jürgel
9. Franz Liszt-Str. 25	SPEKS MIRELA-ANA
10. <u>(SPEKS)</u>	Ali Speks
11. FRANZ-LISZT-STR. 25 <u>SPEKS</u>	ROTARU ECENA
Franz-Liszt-Str. 25	Victor
12. Dreieckstr. 45 <u>ROTAM</u>	U. Rotaru 2. Tutur-El Coggali

Eschweiler, den 14. April 2005

Nadeem Ata Elyas

Arzt für

Frauenheilkunde und Geburtshilfe
Gynäkologischer Zytodiagnostiker

Franz-Liszt-Str. 35
D- 5180 Eschweiler
Tel.: 02403/24434

Nadeem Ata Elyas Franz-Liszt-Str. 35. 5180 Eschweiler

Datum:

Mit freundlichen Grüßen

Grundstück

Unterzeichner

13. Franz-Liszt Str. 356

Ahram EL-Ammanhe

ELAMMARINE

14. FRANZ-LISZT STR. 35

Amirah EL-Ammarine
CISAMA ELYAS

15. Franz-Liszt Str. 35

Munataiba

Eschweiler, den 14. April 2005

**Stellungnahmen der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -**

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

Industrie- und Handelskammer
Aachen



Stadt Eschweiler

Eing.: 13. April 2005

61

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

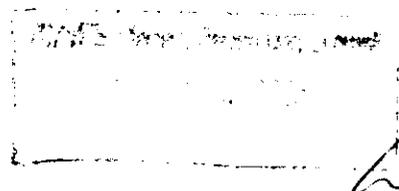
Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

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

Th. r.k.



U 13.4.

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.

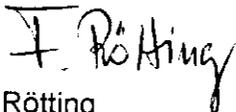
Hinsichtlich der Lage des Standortes (Autobahnnähe) mit 7.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, haben wir mehrfach deutlich gemacht, dass wir den Standort eindeutig als nicht integriert ansehen. Für uns ist es daher nicht nachvollziehbar, dass bei den vorgelegten Planungen die Gesamtstadt 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 zentrenrelevanten Sortimente auf den verbleibenden 4.000 m² Verkaufsfläche des Fachmarktes ist aufgrund fehlender Angaben zu den Sortimenten nicht möglich.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. 
Fritz Rötting
Geschäftsführer



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

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

Auskunft
Gebäude
Telefon
Telefax
e-mail
internet

Frau Gude-Starke
Lagerhausstraße 20
0241 / 432 6112
0241 / 432 6199
planungsamt@mail.aachen.de
www.aachen.de

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

52 249 Eschweiler

U.E.S.
Stadt Eschweiler
Eing.: 29. April 2005
61

Aktenzeichen
Kassenzeichen
Buslinien
Haltestelle
Datum

1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163
Hauptbahnhof
18.04.2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Hinsichtlich der Begründung zur Planung bestehen jedoch Zweifel über die unter 'Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Unterhaltungselektronik' dargelegte durchschnittliche Raumleistung von 4500€/m².

Gemäß den Unternehmensdaten bzw. dem Geschäftsbericht der Metrogruppe beläuft sich der Umsatz von Media Markt und Saturn statt auf 4500 €/m² auf 9459 €/m².

Aufgrund dieser Daten würde sich ein Umsatz mit einer bedenklichen Größenordnung von über 33,1 Mio.€ -statt 15,7 Mio.€- ergeben, der Anhaltspunkte für eine Auswirkung der Kaufkraftbindung / Kaufkraftabflüsse über Eschweiler hinaus ergeben würde.

In Ihrer Begründung legen Sie des Weiteren dar, dass neben den 3500 m² Verkaufsfläche für den Mediabereich insgesamt 4000m² Einzelhandelsfläche für übrige Sortimente festgesetzt werden sollen. Diese übrigen Sortimente werden in der Begründung jedoch nicht hinreichend für eine abschließende Beurteilung konkretisiert. Es ist beabsichtigt, unterschiedliche zentrenrelevante Sortimente auf eine Fläche von 4000 m² Verkaufsfläche zuzulassen.

Eine Differenzierung der Festsetzungen ist für eine Beurteilung jedoch aus Sicht der Stadt Aachen notwendig.

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

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

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

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

In Vertretung

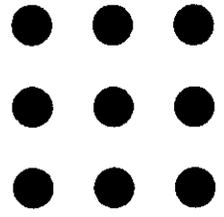


(Gisela Nacken)
Beigeordnete



b.R.

Kreis Aachen



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

29. APR. 2005

FS 3/5

Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn 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

Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - 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 grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Die Unterlagen sind zzt. für eine Bewertung nicht ausreichend. In den vorgelegten Unterlagen werden keine Angaben zur geplanten Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung gemacht. Hier ist die Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes erforderlich.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

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

Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (5) BBodSchG vorliegt, wurde bisher vom Kreis Aachen nicht durchgeführt, da bei den Flächen die Durchführung von Untersuchungen und Begutachtungen zur Ermittlung von Gefahren im ordnungsrechtlichen Sinn vom Kreis Aachen als Sonderordnungsbehörde nicht für vordringlich erachtet wurde.



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Für das Plangebiet wird demnach festgestellt, dass keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, der Bodenbelastungsverdacht jedoch besteht. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 (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 der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Diese Verdachtshinweise fehlen in den vorgelegten Planunterlagen in ausreichendem Maße.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen Bedenken. Um die Bedenken auszuräumen, ist es in einem ersten Schritt erforderlich, dass die Bauakten der Altstandorte ausgewertet werden. Danach sind ggf. Bodenuntersuchungen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erforderlich. Sollten diese Untersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der Fachbereich Bodenschutz – Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bietet der Stadt Eschweiler an, die Prüfung der Bauakten zu übernehmen. Darüber hinaus können im Einzelfall orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogrammes des Kreises Aachen kostenfrei für die Stadt Eschweiler durchgeführt werden.

Alternative:

Auf die genannten Untersuchungen (Auswertung alter Bauakten und ggf. anschließender orientierender Bodenuntersuchung) kann dann verzichtet werden, wenn entsprechende Verdachtshinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden (Warnfunktion). Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dann jeweils zur Stellungnahme dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Bodenschutz – Altlasten vorzulegen.

Der Fachbereich Bodenschutz – Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bittet um schriftliche Rückmeldung, ob die Auswertung der Bauakten gewünscht wird und welche Flächen ggf. im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogrammes untersucht werden sollen, sofern die Bauakten den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen.

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

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement

Seitens der Kreisplanung werden bzgl. des geplanten Vorhabens eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik am Standort Auerbachstraße keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Auf folgendes wird hingewiesen:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan 271 – Auerbachstraße – angesetzte Flächenproduktivität für die Fläche des Fachmarktes (Verkaufsfläche 3.500 m²) von 15,7 Mio. € weicht von dem im Gutachten für den Standort Langwahn ermittelten Wert von 19 Mio. € (Extrapoliert aus der angesetzten Fläche von 2.200 m² mit einer Umsatzerwartung von 12 Mio. € auf die geplante Fläche von 3.500 m²) ab.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan 271 angesetzte Kaufkraft der Einwohner Eschweilers von 31 € weicht von dem im Gutachten genannten Wert von 28,7 Mio. € ab.

Das Warensortiment für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Media Markt) sowie die Nutzung der verbleibenden 4.000 m² sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Auch wird die Flächenaufteilung der verbleibenden 4.000 m² nicht festgelegt, was möglicherweise zur Einrichtung eines einzigen Fachmarktes von einer Gesamtgröße von 4.000 m² führen könnte.

Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Genauere Festschreibungen werden daher angeregt.

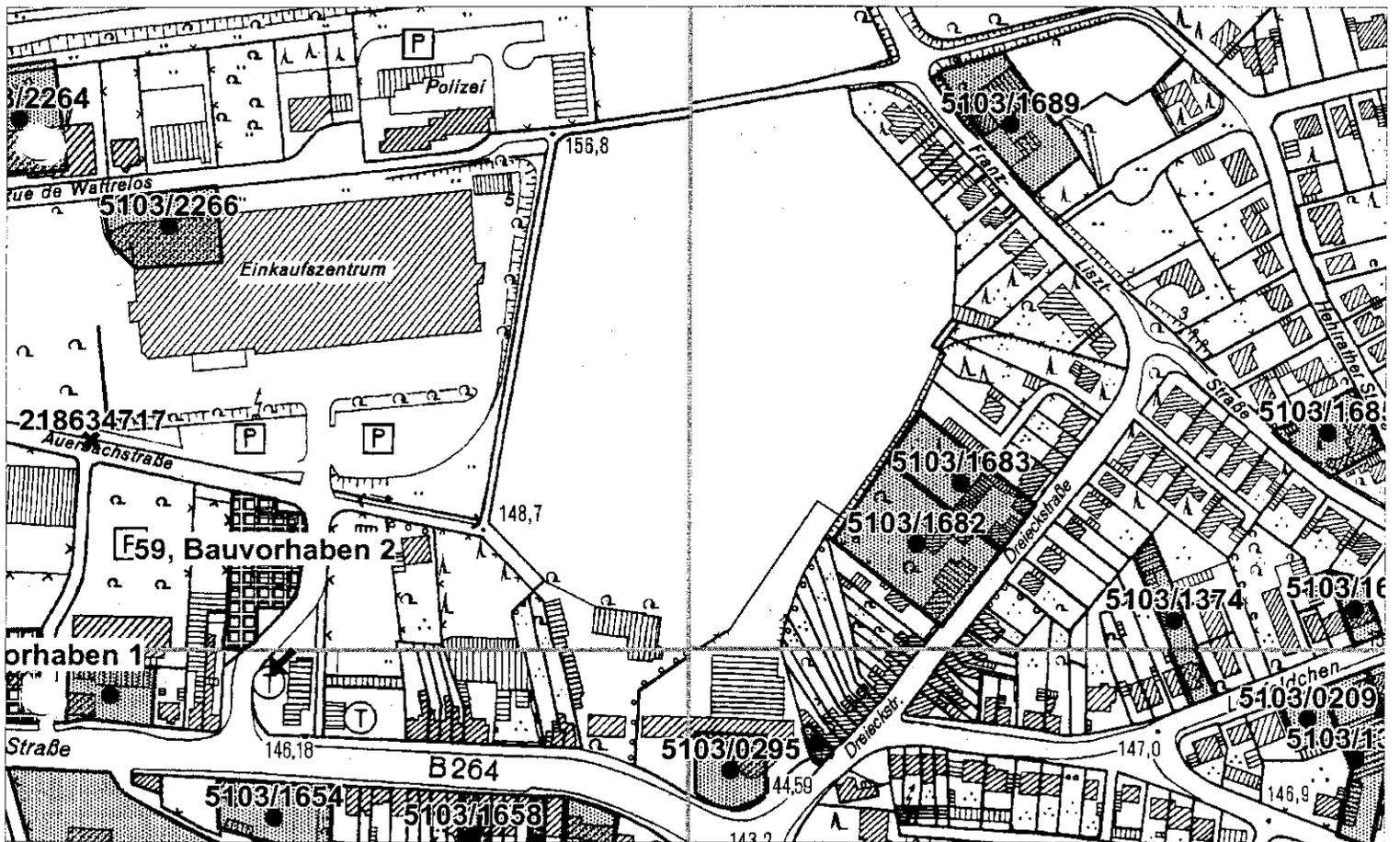
Der Bebauungsplan 271 sieht für einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik den Standort Auerbachstrasse vor. Im Gutachten ist jedoch ein anderer Standort (Langwahn) untersucht worden. Eine Erklärung hierfür findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan 271 (S. 6): „Der Betreiber des untersuchten Fachmarktzentrum selbst wird jedoch nur den Standort neben der Schwesterfirma REAL wählen“. Die Begründung ist vor dem Hintergrund des § 1 Absatz (3) BauGB „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ zu ergänzen.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau Roelen unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2528 oder Herr Finke unter der Telefon-Durchwahl 0241/ 3605 zur Verfügung.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

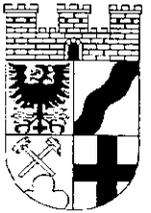

(Strauch)





STADT WÜRSELEN POSTFACH 1160 · 52135 WÜRSELEN

STADT WÜRSELEN DER BÜRGERMEISTER



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

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

Telefonzentrale 02405 / 670
Telefax 02405 / 67248

52249 Eschweiler

U 255, FS 3015

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Begründung:

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

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

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

Hausanschrift: Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen

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

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

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

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

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

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

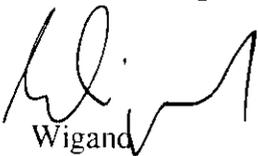
Legt man in beiden Punkten die veränderten Annahmen zugrunde, so deckt der Markt nicht (wie in der Begründung aufgeführt) die Kaufkraft von 28.500 Einwohnern, sondern von knapp 59.000 Einwohnern.

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

4. Bedenken bestehen insbesondere aber auch deswegen, weil die 4.000 m² zentrenrelevanter Sortimente (und auch das Zusammenwirken mit den 9.000 m² zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) nicht näher spezifiziert sind, geschweige denn, dass es hier Tragfähigkeitsuntersuchungen oder Aussagen zu Auswirkungen gäbe. Sowohl vom Umfang der Verkaufsflächen her als auch wegen der anzunehmenden Gravitationswirkung in Folge der Agglomeration ist hier von erheblichen Auswirkungen auch auf die Umland-Städte auszugehen.
5. Bedenken bestehen weiterhin in Bezug auf den ausgewählten Standort: Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt Eschweiler lässt erkennen, dass es hier im wesentlichen um die Akquisition von Kunden geht, die im Regionalverkehr die A 4 frequentieren. Dies sind im weit überwiegenden Maße nicht Einwohner der Stadt Eschweiler, sondern Einwohner anderer Städte der Region. Der Standort und die periphere mehr als 1 km vom Stadtzentrum Eschweiler entfernt gelegene Lage machen deutlich, dass es sich hier um einen autobahnbezogenen Standort handelt, der Kundenverkehre aus der gesamten Region auf sich ziehen soll.
6. Bedenken werden auch erhoben in Bezug auf die derzeit laufenden Bestrebungen, im Rahmen der Städteregion Aachen zu einem gemeinsamen und regional abgestimmten Vorgehen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung zu kommen. Konsens in der diesbezüglichen Arbeitsgruppe, an der auch die Stadt Eschweiler beteiligt ist, war das gemeinsame Ziel, in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung die Zentren zu stärken und zu optimieren und die Nahversorgung zu sichern. Die Neuentwicklung eines autobahnbezogenen Einzelhandelstandortes weit ab von jedem gewachsenen Zentrum steht im Widerspruch zu dieser gemeinsamen Zielsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:



Wigand
Techn. Beigeordneter

✓



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

Bergamt Düren

U 154

13/4

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



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
52.20-2005-01

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung
des Bebauungsplanes 271 Auerbachstraße**

Ihr Schreiben vom 17.03.2005 -610.22.10-80-

Sehr geehrte Damen und Herren,

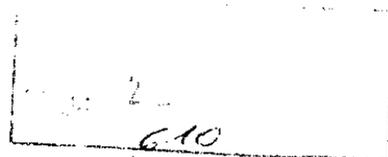
mit Ihrem Schreiben haben Sie das Bergamt um Stellungnahme zur o.g Planungsmaßnahme gebeten.

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

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

solweig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

87.52.1 – 296– 07

Datum

20. April 2005

422.4.
FS 25/4

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 271 Auerbachstrasse

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 17. 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. Bergwerkeigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:



(Eckhold)



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

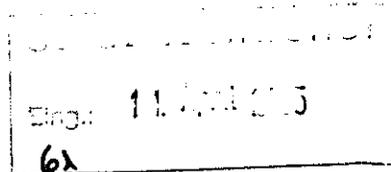
III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

1 1. APR. 2005

EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH • Postfach 1607 • 52204 Stolberg

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



U 12.4.
FS 13.4.

07.04.2005

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

EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i.A. Christoph Stritzke

i. A. Roswitha Körfer

Anlage

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Bürgermeister Rud. Bertram

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing., Dip. Wirtschaft Manfred Schröder

Sitz: Stolberg (Rheinl.), Reg.-Gerbicht Aachen HRB 11501

Betriebsführung der Gesellschaften:

Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH

Verbandswasserwerk Aldenhoven GmbH

Wärmeversorgung Würselen GmbH

gepl.Stationsfläche 5x4m

FACHMARKTZENTRUM

Flur 96

Flur 97

Flur 97

Flur 92

Flur 15

Loizlotzreen



ANLAGE 2

BEBAUUNGSPLAN 271
- AUERBACHSTRASSE
ohne Maßstab



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler
 06. MAI 2005
 06. MAI 2005
 Stadt Eschweiler
 Eing.: 06. Mai 2005

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

U.a.S.
FS 10/05

**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 Gewerbebestände. 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Früh', written over a horizontal line.

(Andreas Früh)

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.



RWE Power

III/IV/FB Plänen, Baum und Umwelt
27. APR. 2005

Handwritten signature

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

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

Handwritten: 6A

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. GFS

Anlage

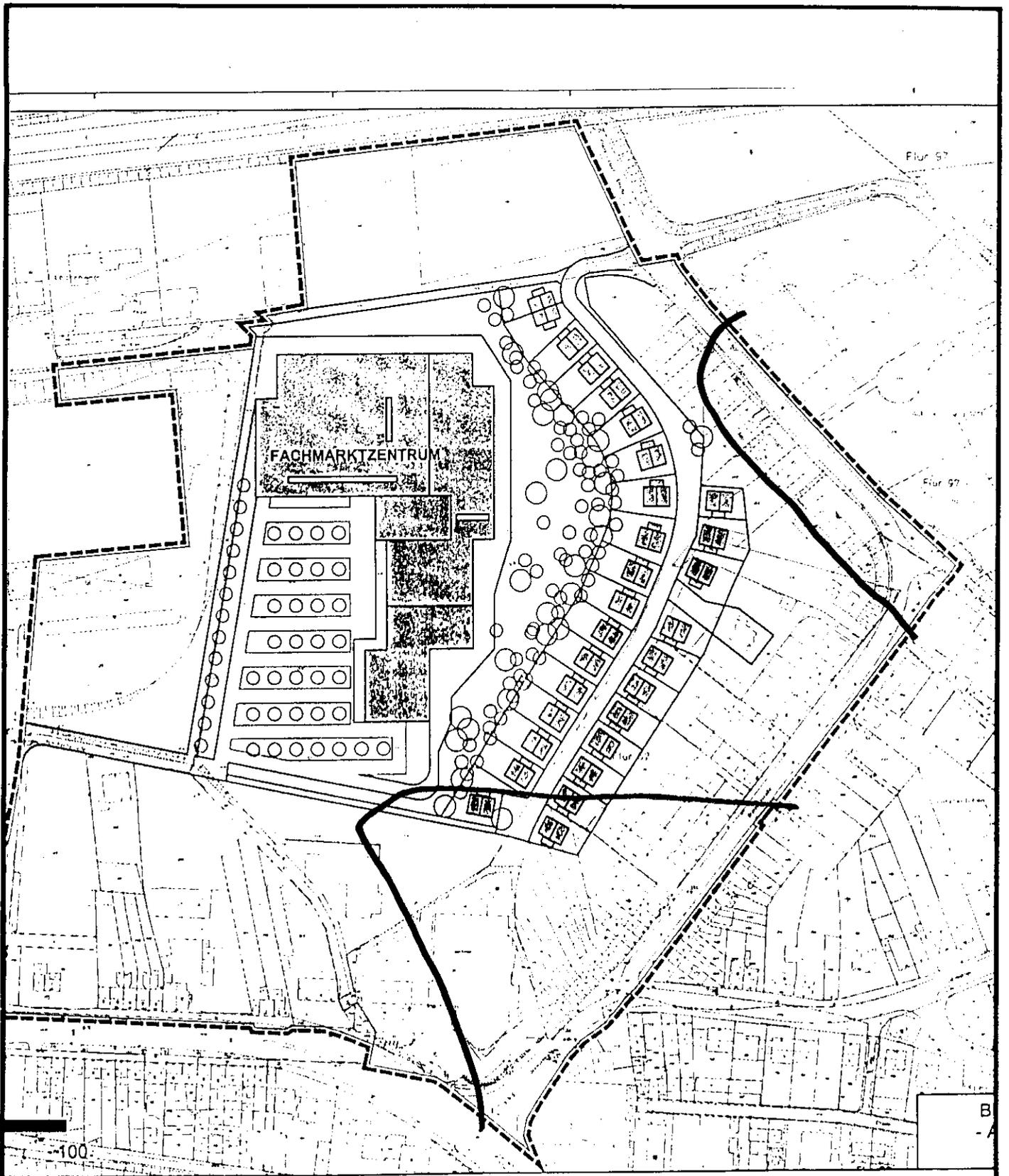
RWE Power
Aktiengesellschaft

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):
WELADED



Eschweiler BPL 271 und
FNP 80. Änd.

— ≙ Bereich, für den humose
Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: —————

Fl

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderel

Anlage

zum Schreiben vom

21.04.05

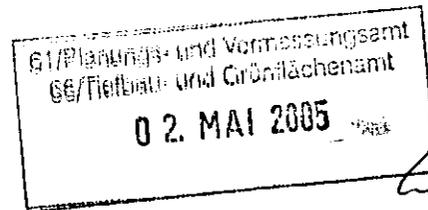


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



U 2.5

FS
2/5

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

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

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

Immissionsschutz

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

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

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

www.stua-ac.nrw.de

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

.../2

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

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

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

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

Datum
02.05.2005

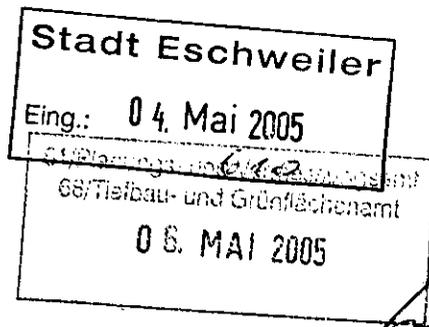
Auskunft erteilt
Frau Sahl

E-Mail:
i.sahl@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (02 28) 98 34- Fax: (02 28) 60465
C 127 190 30 1

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

333.45-33.1/05-003



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 der-
zeit 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 ver-
wertbaren 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.

Besucheranschrift: 53115 Bonn - Endericher Straße 133
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

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

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

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

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, 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

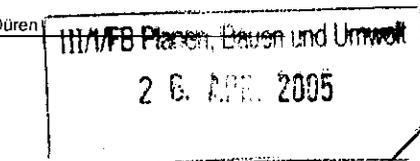


(Sahl)

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



U 24,4

FS 2/4

Kreisstelle

Aachen
Mail: aachen@lwk.nrw.de
 Düren
Mail: dueren@lwk.nrw.de
 Euskirchen
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren
Tel.: (0 24 21) 59 23 - 0, Fax - 66
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Schever
Durchwahl 02421/5923-15
Fax 02421/5923-66
Mail matthias.schever@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben 610.22.10.80
vom 17.03.2005
Düren 20.04.2005

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der 80.
Änderung des Flächennutzungsplanes, Auerbachstraße sowie der Aufstellung des
Bebauungsplanes 271 Auerbachstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Aachener Str. 16 befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Huppertz, der als Haupterwerbsbetrieb geführt wird. Angesprochen ist diese Hofstelle auch unter Punkt 2.5, S. 8 der Begründung des o.g. Bebauungsplanes. Entsprechend der Anlagen 1 und 2 der vorgelegten Planunterlagen rückt die als WA-Gebiet ausgewiesene Wohnbebauung bis unmittelbar an das Hofgrundstück heran. Infolge der heranrückenden Bebauung einerseits und der emittierenden Hofstelle andererseits sind Konflikte zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen nicht auszuschließen, so dass aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die vorgelegte Planung erhoben werden. Diese können aber ausgeräumt werden, wenn sichergestellt wird, dass aufgrund des emittierenden landw. Betriebes der Abstand zur in der Planung vorgesehenen Bebauung ausreicht. Um dies zu gewährleisten ist es aus hiesiger Sicht unerlässlich, dass der notwendige Abstand der heranrückenden Bebauung gutachterlich ermittelt wird. Neben der aktuellen Situation ist seitens des Gutachters die vorgesehene betriebliche Entwicklung beim Betriebsleiter / Eigentümer zu erheben und in das Gutachten einfließen zu lassen.

Bei einem Gespräch des H. Huppertz erklärte dieser dem Bearbeiter gegenüber, dass er beabsichtige, im Außenbereich eine landw. Halle zu errichten, so dass der immissionssträchtige Teil der Hofstelle verlagert würde. Sofern der Eigentümer des landw. Betriebes Huppertz der Stadt Eschweiler gegenüber eine dauerhaft geltende und rechtsverbindliche Erklärung abgibt, dass auf der derzeit emittierenden Hofstelle die Landwirtschaft eingestellt wird, würden die seitens der hiesigen Dienststelle erhobenen Bedenken hinfällig. Aus hiesiger Sicht ist es unerlässlich sicherzustellen, dass der erforderliche Abstand zwischen der heranrückenden Bebauung und der dort existierenden, vorgenannten Hofstelle ausreicht um immissionsbedingte Konflikte auszuschließen. Dies kann sowohl

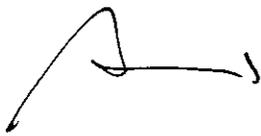
Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg -oG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

durch eine gutachterlich ermittelte Abstandsberechnung erfolgen als auch durch eine Sicherstellung der Aufgabe der landw. bedingten Immissionen. Sofern diese Voraussetzungen dauerhaft und rechtlich abgesichert gegeben sind, bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken mehr gegen die Planungen.

Um die Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes und der im Plangebiet gelegenen landw. genutzten Grundstücke zu gewährleisten ist sicherzustellen, dass die rückwärtige Zufahrt der Hofstelle über die Auerbachstraße weiterhin – wie bisher – ungehindert erfolgen kann. Dies gilt auch für den ruhenden Verkehr. Wie bereits unter Punkt 5.6.2 der Begründung, letzter Satz dargelegt, ist der Erhalt dieses Wirtschaftsweges parallel südlich der BAB A4 aus landw. Sicht unerlässlich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'A' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

Adams

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VNP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>
An: <florian.schoop@eschweiler.de>
Datum: 11.5.05 9.51 Uhr
Betreff: Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 271 Auerbachstraße

Sehr geehrter Herr Schoop,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass das geplante Fachmarktzentrum über 400 m von der nächstliegenden Bushaltestelle "Lederfabrik" auf der Aachener Straße (Buslinien EW4, 28, 52) entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Eine verbesserte Anbindung des geplanten Fachmarktzentrums kann nur durch eine Linienwegänderung bestehender Buslinien erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Rainer Lewandowski

ASEAG
Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik
Neuköllner Straße 1
52068 Aachen

Tel.: 0241 / 1688-332

Fax: 0241 / 1688-237

E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de <mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de>

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH · Postfach 13 62 · 46502 Xanten
 Stadt Eschweiler
 Postfach 1328
 52233 Eschweiler

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

Wehrbereichsverwaltung West
 Dezernat III 4
 Postfach 301054
 40410 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
 Eing. 29. März 2005
 610

Telefax
 (0 28 01) 9 89-
 -151

E-Mail:
 bv.xanten@fbg.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Telefon, Name
 (02801)989-

Datum

Az. 7/WU-AL/1364a/05 Wi/Steu

-123 H. Wilms

24.03.2005

**Kraftstoffernleitung Würselen – Altenrath, PL-Km 10,740 – 10,890
 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 – Auerbachstrasse –**

Ihr Schreiben vom 17.03.05, Az: 610.22.10-80

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung an der Bauleitplanung zur Aufstellung des BP 271 – Auerbachstrasse -.

Die o.a. Rohrfernleitung wird durch diese Planung auf einer Länge von ca. 150 m in ein Baugebiet integriert. Den groben Trassenverlauf haben Sie bereits in den uns übersandten Übersichtsplan eingetragen. Sollten Sie genauere Angaben benötigen, so sind wir gerne bereit, die Fernleitung in der Örtlichkeit abzustecken. Hierzu bitten wir Sie, Kontakt mit unserer Betriebsstelle

Tanklager Würselen, Tel.: 0241/163061

aufzunehmen.

In der Fernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Eigentümer und Betreiber der Fernleitung ist die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf, Dezernat III 4.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Leitung durch einen 10,0 m breiten Schutzstreifen dinglich gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt.

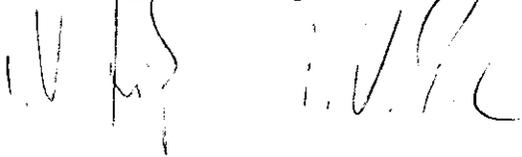
Nach der für Fernleitungen verbindlichen Richtlinie TRbF 301 (Technische Regeln für brennbare Flüssigkeiten) sollen Fernleitungen nicht in zur Bebauung ausgewiesenen Gebieten errichtet werden. Umgekehrt sollten Baugebiete nach Möglichkeit nicht in der Nähe von Fernleitungen geplant werden. Wir empfehlen deshalb, eine Verlegung des Baugebietes zu erwägen, oder die Fernleitung außerhalb des Bebauungsgebietes zu verlegen. Gegen eine vorhandene Fernleitung in einem Baugebiet bestehen erhebliche Sicherheitsbedenken.

Unter welchen Bedingungen (Sicherheitsmaßnahmen an der Fernleitung und Einhaltung von ausreichenden Sicherheitsabständen für eine geplante Bebauung) der vorgesehenen Bebauung zugestimmt werden kann, wird auf der Grundlage einer Gesamtbeurteilung des Sachverständigen (TÜV in Köln, Abteilung Pipelinetchnik, Frau Salonikidis) durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Die Beauftragung des Sachverständigen muß vom Verursacher veranlaßt werden.

- Wir weisen darauf hin, daß alle Kosten für Maßnahmen zum Schutz der Fernleitung im Bebauungsgebiet vom jeweiligen Veranlasser zu tragen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH



Anlage: Hinweise für Arbeiten im Bereich der Rohrfernleitungen der NATO

D/7WUD



Wehrbereichsverwaltung West
III 4 - Az 45- 10- 74 / Wü-Al Esch

Stadt Eschweiler
Eing.: 09. Juni 2005
61 Düsseldorf

8. Juni 05

61/Planungs- und Vermessungsamt
06/Tiefbau- und Grünflächenamt
09. JUNI 2005
Düsseldorf
Telefon: (0211) 959 - 2241/2245
Telefax: (0211) 959 - 2249
Bearbeiter: ROAR Schneider
E-Mail: WBVWestDezernatIII4@bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

FS 13/6

nachrichtlich:

Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH
Postfach 13 62

46502 Xanten

Betr: NATO Pipeline Würselen – Altenrath;
hier: Berücksichtigung der Pipelinebelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 271 (Auerbachstraße) der Stadt Eschweiler

Bezug: 1) Ihr Schreiben vom 17. 3. 05 Az 610.22-10-80 an die Fernleitungsbetriebsgesellschaft
(FBG)
2) Schreiben der FBG vom 24. 3. 05 – Az 7/ WU-AL/1364a/05

Sehr geehrte Damen und Herren,

die FBG hat mir Ihr Schreiben vom 17. 3. 05 zu Kenntnis gegeben.

In meiner Eigenschaft als Eigentümer und Betreiber der durch das Plangebiet verlaufenden Pipeline Würselen – Altenrath unterstütze ich die Stellungnahme der FBG vollinhaltlich .

Nach den für die Pipelines anzuwendenden Vorschriften dürfen Fernleitungen sich ohne entsprechende bauliche Sicherung nicht in zur Bebauung ausgewiesenen Gebieten befinden.

Ich halte es im vorliegenden Fall für die günstigste Lösung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes so abzuändern, dass der für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene nördliche Bereich aus dem Bebauungsplangebiet herausgehalten wird.

Dann könnte ich dem Vorhaben in pipelinemäßiger Hinsicht zustimmen. Ansonsten wäre die Durchführung von besonderen Pipelinesicherungsmaßnahmen erforderlich, die von Ihnen zu bezahlen wären.

Sofern Sie eine Erörterung der Angelegenheit wünschen bin ich gern bereit, ein Gespräch zu arrangieren.

Mit freundlichem Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script that reads "Lomer".

Lomer