



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister

Vorlagen-Nummer

300/05

1

Sitzungsvorlage

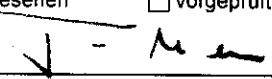
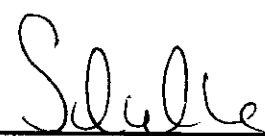
Datum: 02.11.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.11.2005	
2.				
3.				
4.				

**83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn -
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 öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 5) mit Begründung (Anlage 6) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2005 die Aufstellung der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 02.06.2005 bis 04.07.2005 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

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 den Entwurf der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten:

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

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA, Bonn, März 2003

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die 83. Änderung der Flächennutzungsplanes - Langwahn - entstehen der Stadt keine Kosten.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Legende zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
5. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
6. Begründung zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht
7. Anregungen der Bürger
8. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 83. Änd. des Flächennutzungsplanes - Langwahn -

Nr	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Herr Knoblauch, City Foto, Otto-Wels-Str. 26 13.04.05	<p>Der Bürger sieht seine Existenz als Fotohändler erheblich gefährdet. Durch die Einkaufszentren „Auerbachstraße“ und „Langwahn“ seien seine Existenz und die vier Arbeitsplätze in seinem Geschäft in Gefahr. Der Wegfall von Kunden würde sich auch darin begründen, dass seine Kunden in der Stadt Parkgebühren bezahlen müssen, vor dem Einkaufszentrum aber nicht.</p>	<p>Die Stadt Eschweiler ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, funktionsfähige Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den sonstigen Siedlungsschwerpunkten zu sichern und zu entwickeln. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind besonders die zentrenrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gehört auch die Gruppe Foto/ Optik. Hier hat das CIMA Einzelhandelsgutachten einen Bedarf in der Stadt Eschweiler ausgemacht. Die Neuansiedlung des Elektronikfachmarktes im Rahmen des Bebauungsplanes Auerbachstraße füllt diese Nachfragerücke auf.</p> <p>Schutz gegen Umsatz- und Gewinneinbußen auf Grund der künftigen Konkurrenz durch ein anderes Unternehmen lässt sich weder aus planungsrechtlichen Vorschriften noch aus dem Rücksichtnahme Gebot, das für grundstücksbezogene Nachteile und nicht für die Minderung von Erwerbschancen gilt, ableiten. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es u. a. die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen. Zum Thema Parken siehe auch die Stellungnahme zum City management Eschweiler e.V. unter Punkt 2.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
2	CITY-management Eschweiler e.V. 25.06.2005	<p>1. Die Planung zum Langwahn muss im Zusammenhang mit der weiteren Ausweisung von SO-Gebieten in Eschweiler gesehen werden (Auerbachstraße 7.500qm, Langwahn 6.000 qm, Weisweiler 2.000 qm) Der Ausweisung von 15.500 qm zusätzlicher SO-Gebiete steht ein vom Einzelhandelsgutachten festgestellter Bedarf von 4.200 qm gegenüber. Dieser besteht in den Bereichen Sport-/ Bekleidung, Young Fashion und Elektronik. Gemäß der Empfehlung des Gutachtens soll eine Ansiedlung dieses Bedarfs in der Innenstadt oder in einer integrierten Lage erfolgen.</p>	<p>Zu 1. In dem hier angestrebten Verfahren steht das Einkaufszentrum am Standort Langwahn in der Betrachtung. Die Stadt hat ein Zentrenkonzept in Bearbeitung (vgl. Begründung), in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. In diesem Zusammenhang sind auch die Standorte Langwahn und Auerbachstraße differenziert worden.</p> <p>Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgung für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Am Standort Auerbachstraße entsteht ein Fachmarktzentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel. Beide Standorte sind daher für die Betrachtung der hier vorgelegten 83. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht rele-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p style="text-align: right;">Anlage 1</p>

Nr	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>2. Die Innenstadt mit einer Verkaufsfläche von 25.000 qm ohne Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt soll laut Gutachten einen Umsatz von 89,3 Mio. € erzielen. Dies entspräche einer jährlichen Flächenproduktivität von 3.500 € / qm. Dieser Wert wird angezweifelt und eine Flächenproduktivität von 2.000 € / qm für realistischer gehalten.</p> <p>3. Mit dem für die Innenstadt relevanten Sortiment erreicht die Stadt Eschweiler eine Kaufkraftbindung von 140%. Dies ist für die Lage und Größe Eschweilers im Bundesvergleich ein hervorragender Wert. Eine Flächenexpansion kann daher nur zu einer Kaufkraftumverteilung führen.</p>	<p>vant.</p> <p>Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und eine max. Verkaufsfläche von ca. 6.000 qm entstehen. Das Einzelhandelsgutachten kam zu dem Schluss dass der Standortbereich „Langwahn“ gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten biete. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen und die Flächen der vorhandenen Brache des ehemaligen EWW-Geländes reaktiviert werden. Jeder der angesprochenen Standorte besitzt ein eigenes Profil, das sich aus der Lage und den Randbedingungen entwickelt. Allen gemeinsam ist, dass diese Projekte den Standort Eschweiler als „Einkaufsstadt Eschweiler“ stärken.</p> <p>Zu 2. Die angesprochenen Zahlen entstammen dem CIMA Einzelhandelsgutachten (Tabelle S. 54). Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurden branchenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zum Ansatz gebracht.</p> <p>Zu 3. Die Handelszentralität der Innenstadt Eschweilers im Segment Bekleidung, Wäsche, Heimtextilien erreicht laut Gutachten 142. Im Segment Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Foto, PC hat die Innenstadt jedoch nur eine Handelszentralität von 25. (CIMA, S.56) im Bereich Sportartikel von 31. Damit lässt sich unmittelbar ein Nachholbedarf in diesen Segmenten ableiten. Eine Flächenexpansion in diesen Bereichen kann den vorhandenen Kaufkraftabfluss eindämmen. Sowohl die Kaufkraftbindung als auch die Flächenproduktivität sind differenziert und branchenspezifisch zu sehen. Ebenso muss innerhalb der Branchen auch noch die Differenziertheit der jeweiligen Sortimentsstruktur betrachtet werden. Dass heißt ist eine Branche gut besetzt, kann dennoch die Sortimentsstruktur (junge Mode, Sportbekleidung...) unzureichend sein. Aber eben von dieser Differenziertheit lebt ein Mittelzentrum mit Bedeutungsüberschuss wie Eschweiler.</p>	

Nr	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>4. Bereinigt um Lebensmittel / Media / Einrichtung / Baumarkt sind in den Projekten folgende Verkaufsflächen geplant und folgende Umsatzgrößen erreicht:</p> <p>Auerbachstraße: VK = 4.000 qm, bei einem Umsatz von 3.500€/qm → Gesamtumsatz: 14,8 Mio. €</p> <p>Langwahn: VK = 3.000 qm, bei einem Umsatz von 3.000€/qm → Gesamtumsatz: 9,0 Mio. €</p> <p>Weisweiler: VK = 2.000 qm, bei einem Umsatz von 2.000€/qm → Gesamtumsatz: 4,0 Mio. €</p> <p>Dem in den SO-Gebieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht, da die Zentralität nicht nach Belieben zu steigern ist, (70% der Kunden kommen aus Eschweiler) daher zu Lasten der vorhandenen Betriebe.</p> <p>5. Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekt zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt Warenhauses bieten die Möglichkeit gemäß Einzelhandelsgutachten bestehende Defizite innenstadtverträglich zu integrieren.</p>	<p>Zu 4. Die drei Standorte mit den unterschiedlichen Standortprofilen, verschiedenen Nutzungsarten zwischen zentrentypischem und nahversorgungsrelevantem Angebot sowie unterschiedlichen Branchen und Sortimenten, können in den Umsätzen nicht beliebig addiert werden. Daher sind die prognostizierten Gesamtumsatzzahlen nicht nachvollziehbar und auch nicht addierbar. Wie oben aufgeführt handelt es sich bei den angesprochenen 2.000 qm VK Fläche in Weisweiler um den Standort eines Vollsortimenters, der auch den Bereich Lebensmittel abdeckt so dass diese Fläche nicht in der Auflistung aufgeführt werden kann. Der zitierte zusätzliche Bedarf von 5,5 Mio. € (CIMA-GmbH, S.130) beschreibt lediglich das Marktpotenzial für die Innenstadt Eschweilers im Bereich Sportfachmarkt und Bekleidungskaufhaus und kann nicht für das gesamte Stadtgebiet angesetzt werden. Grundsätzlich ist absehbar, dass der Mehrumsatz in diesen Sondergebieten weitgehend aus der Eindämmung etwaiger Kaufkraftabflüsse entsteht. Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und den einzelnen Funktionen Standorte zuzuweisen; allerdings darf die Bauleitplanung nicht in den freien Markt eingreifen und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen vor Konkurrenz schützen.</p> <p>Zu 5. Die Stadt Eschweiler 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). Im Vorfeld der Entwicklung des Standortes Langwahn wurden intensive Gespräche geführt, ein Flächenangebot für großflächigen Einzelhandel in der gründerzeitlichen Innenstadt zu finden. Doch die Geschäftslagen in der Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Der Nachfrage stehen innerhalb der Kernzone aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Eigentümersituation keine geeigneten Angebotsflächen gegenüber. Die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz an der Grabenstraße umfasst eine Arrondierungsfläche von 110 qm. Das Warenhaus „Karstadt“ steht als potenzielle Fläche für die Ansiedlung von Einzelhandel nicht zur Verfügung.</p>	

Nr	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>6. Beim Langwahn ist die Entfernung zu den Fußgängerzonen mit ca. 250-350 Metern für einen integrierten Standort viel zu groß. Die erforderlichen Synergie-Effekte zur Belebung der Innenstadt werden nicht erreicht.</p> <p>Durch die Realisierung des Projektes würde eine 3-polige Innenstadt entstehen, d.h. alle Magnet-Betreibe lägen sternförmig am Rande des Zentrums. Aus Handels- und Kundensicht sind die Laufwege viel zu lang und die Planung führt so nicht zu einer Stärkung sondern zu einer Schwächung der Innenstadt. Der CITYmanagement Verein hält deshalb die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel am Langwahn wegen seiner Größe und Lage für extrem „innenstadtschädlich“.</p>	<p>Zu 6. Der Standort Langwahn ist geprägt durch seine Lage am Rande der Innenstadt. Er wird im CIMA Einzelhandelsgutachten positiv gesehen, unter der Prämisse, dass ein umfassendes Entwicklungskonzept mit Einbindung der westlichen Marienstraße realisiert wird. (CIMA Gutachten, S. 128). Über geplante flankierende Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung (Standortumfeldverbesserung, Ausbau Marienstraße, Fußwegeverknüpfung) wird eine verbesserte Anbindung an die bestehende Haupteinkaufslage der Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstraße erreicht werden, so dass durch die Ansiedlung am Langwahn positive Impulse für diesen süd-westlichen Teil der Innenstadt ausgehen werden. Eine positive Ausstrahlung auf die nördliche Innenstadt durch den Standort Langwahn wird nicht zu erwarten sein, Umsatzverteilungen innerhalb des Eschweiler Stadtgebietes sind möglicherweise nicht zu vermeiden.</p>	

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden zur 83. Änd. des Flächennutzungsplanes - Langwahn -

Nr	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	IHK Aachen 25.05.2005	<p>1. Die Stadt Eschweiler beabsichtigt am Langwahn ein Sondergebiet auszuweisen mit Verkaufsflächen von bis zu 6.000 qm mit ca. 350 Stellplätzen. Eine detaillierte Beschreibung der Nutzung und der Sortimente liegt nicht vor. Somit ist auch eine dezierte Auseinandersetzung mit den Planungen nicht möglich.</p> <p>2. Überschlägig kann von einem potenziellen Umsatz am Standort in der Größenordnung von etwa 15 Mio. € ausgegangen werden. Diese neuerliche Verkaufsflächenexpansion ist im Zusammenhang mit weiteren Planungen in der Stadt Eschweiler zu betrachten. Hier ist vor allem die Errichtung eines Fachmarktcenters in der Auerbachstraße, eines SB-Marktes in Weisweiler sowie eines weiteren Discounters in Königsbenden zu nennen. Insgesamt dürfte der potenzielle Umsatz aller Planungen die 60 Millionengrenze streifen. Dies entspricht mehr als 20 Prozent des Nachfragevolumens der Stadt. Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler“ geht von einem zurzeit in Eschweiler getätigten Umsatz in der Größenordnung von rund 317 Mio. € aus. Dem steht eine Nachfrage von 270 Mio. € gegenüber. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Umsatz bereits jetzt deutlich über der Nachfrage liegt. Die geplanten Verkaufsflächenexpansionen werden nicht zu neuen Umsätzen, sondern lediglich zu Umverteilungen führen, die in erheblichem Umfang zu Lasten der bestehenden Geschäfte in integrierten Lagen und hier in Citylagen gehen werden. Die Folgen liegen auf der Hand: Der Leerstand wird wachsen, die Attraktivität der Innenstadt wird sinken.</p>	<p>Zu 1. Detailliertere Informationen zu den Sortimenten und Größenordnungen lagen zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht vor. In der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die maximalen Verkaufsflächen mit 6.000 qm begrenzt, davon max. 3.500 qm nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 3.000 qm zentrenrelevante Sortimente. Die zentrenrelevanten Sortimente werden zusätzlich auf jeweils max. 1.500 qm eingeschränkt. Eine Feindifferenzierung der einzelnen Sortimente erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>2. In dem hier angestrebten Verfahren steht das Einkaufszentrum am Standort Langwahn in der Betrachtung. Die Stadt hat ein Zentrenkonzept (vgl. Begründung), in dem einzelne Standorte zur Aufgabenerledigung für die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen übernehmen. Auf dem Standort Weisweiler soll ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden, das die Versorgung für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt. Am Standort Auerbachstraße entsteht ein Fachmarktzentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich Unterhaltungselektronik und Sportartikel. Beide Standorte sind daher für die Betrachtung der hier vorgelegten 83. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant.</p> <p>Am Standort Langwahn soll ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und eine max. Verkaufsfläche von ca. 6.000 qm entstehen. Das Einzelhandelsgutachten kam zu dem Schluss dass der Standortbereich „Langwahn“ gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten bietet. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen und die Flächen der vorhandenen Brache des ehemaligen EWV-Geländes reaktiviert werden. Jeder der oben angesprochenen Standorte besitzt ein eigenes Profil, das sich aus der Lage und den Randbedingungen entwickelt. Allen gemeinsam ist, dass diese Projekte den Standort Eschweiler als „Einkaufsstadt Eschweiler“ stärken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>3. „Der Standort Langwahn ist nicht unmittelbar an bestehende Einkaufslagen angebunden, Insbesondere für die nördliche Innenstadt bleiben positive Entwicklungspotenziale begrenzt. Der Standort Langwahn wäre ein vierter unabhängiger Standortbereich von den übrigen Einkaufsbereichen der Eschweiler Innenstadt.“ Diesen Ausführungen im CIMA-Gutachten kann die IHK Aachen sich voll und ganz anschließen. Durch die Errichtung eines Fachmarktcenters am Langwahn wird der Druck auf die Eschweiler Innenstadt erheblich zunehmen.</p> <p>4. Zu den von der Verwaltung in der Presse zitierten „Defiziten“ des Eschweiler Einzelhandels möchte die IHK Aachen exemplarisch den Bereich Sportartikel herausgreifen. Von der gesamten Nachfrage der Eschweiler Bevölkerung werden 800.000 € nicht durch Umsätze in Eschweiler gedeckt. Unter Zugrundelegung eines üblichen Quadratmeterumsatzes von 2.000 € würde sich eine Verkaufsfläche von gerade mal 400 qm ergeben. Zum periodischen Bedarf sei noch angemerkt, dass bereits jetzt der Umsatz das Nachfragevolumen um 31 Mio. € übertrifft.</p> <p>5. Zu der Etablierung eines Bekleidungshauses im Segment „Young Fashion“ verweisen wir auf die Ausführungen im CIMA-Gutachten, Seite 130. (= „sollte unbedingt innerhalb der Haupteinkaufslagen realisiert werden“) Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass die Ansiedlung des Fachmarktzentums am Langwahn erhebliche städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt nach sich ziehen wird, die sich durch die weiteren geplanten Verkaufsflächenexpansionen in Eschweiler noch deutlich verstärken.</p>	<p>Zu 3. Der Standort Langwahn ist geprägt durch seine Lage am Rande der Kernstadt. Er wird im CIMA Einzelhandelsgutachten positiv gesehen, unter der Prämisse, dass ein umfassendes Entwicklungskonzept mit Einbindung der westlichen Marienstraße realisiert wird. (CIMA Gutachten, S. 128). Über geplante flankierende Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung (Standortumfeldverbesserung, Ausbau Marienstraße, Fußwegeverknüpfung) wird eine verbesserte Anbindung an die bestehende Haupteinkaufslage der Fußgängerzone Grabenstraße / Englerthstraße erreicht werden, so dass durch die Ansiedlung am Langwahn positive Impulse für diesen süd-westlichen Teil der Innenstadt ausgehen werden. Eine positive Ausstrahlung auf die nördliche Innenstadt durch den Standort Langwahn wird nicht zu erwarten sein, Umsatzverteilungen innerhalb des Eschweiler Stadtgebietes können möglicherweise nicht vermieden werden.</p> <p>Zu 4. Aussagen zu den einzelnen Sortimenten sind nicht Gegenstand der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes. (siehe zu Punkt 1)</p> <p>5. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Haupteinkaufslagen ermöglichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben, - die die Stadt zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben benötigt - keinen Standort. Die Geschäftslagen in der gründerzeitlichen Innenstadt südlich und nördlich der Indestraße überschreiten kaum Flächengrößen von 400 qm. Ein spezialisiertes Fachmarktangebot bedarf aber größerer Einzelflächen. Trotz intensiver Bemühungen und Gesprächen ist es bisher nicht gelungen innerhalb der Haupteinkaufslagen (Fußgängerzone) ein Grundstück zu finden, auf dem eine Realisierung von z.B. rund 1.000 qm zusammenhängende Verkaufsfläche im Segment Bekleidung („Young Fashion“) möglich ist.</p>	

Nr	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Kreis Aachen 17.06.05	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht:</p> <p><u>1. Wasserwirtschaft:</u> Die Unterlagen sind zzt. für eine Bewertung nicht ausreichend, hier ist die Darstellung der Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erforderlich.</p> <p><u>2. Bodenschutz / Altlasten:</u> Innerhalb des Planbereiches - Langwahn - befinden sich folgende Altlasten (-verdachts)flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kataster Nr. 5103/0140 - Altstandort ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände • Kataster Nr. 5103/0203 - Altstandort ehemalige Drahtfabrik • Kataster Nr. 5103/0144 - Altablagerung und Altstandort ehemalige Drahtfabrik <p>Insbesondere im Bereich der Fläche Kataster Nr. 5103/0140 ehemaliges Gaswerks- und Kokereigelände - ist bereichsweise mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Bei einer Gefährdungsabschätzung wurde z.B. eine Teergrube lokalisiert und ein Petroleumschaden vorgefunden. Weitere Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Es besteht Sanierungsbedarf. Die Untersuchung und Sanierung ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.</p> <p><u>3. Landschafts- und Naturschutz:</u> Der Überplanung der ökologisch wertvollen alten Gartenbereiche mit größerem Gehölzbestand im Süden und Westen kann nicht zugestimmt werden. Diese besitzen neben dem Lebensraum für Tiere auch wichtige Funktionen in Bezug auf das innerstädtische Klima (Staubbindung, Luftverbesserung) und sind daher unbedingt zu erhalten. Der Überplanung der sonstigen Flächen wird zugestimmt.</p>	<p>Zu 1. Wasserwirtschaft: Diese Stellungnahme hat keine Relevanz für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine detaillierte Darstellung der Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer.</p> <p>Zu 2. Bodenschutz / Altlasten: Ein Teil der angesprochenen Altlasten (-verdachts)flächen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für die Altlast 5103/0140, die sich innerhalb des Plangebietes befindet, besteht Sanierungsbedarf. Es ist beabsichtigt im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages die Sanierung der Altlasten vor Aufnahme der Nutzungen festzuschreiben.</p> <p>Zu 3. Landschafts- und Naturschutz: Diese Stellungnahme wird im Bebauungsplanverfahren detaillierter betrachtet werden, da in diesem Verfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet wird, der Aussagen zum Umgang mit den ökologisch wertvollen Bereichen trifft. Die Aspekte Landschafts- und Naturschutz sind für die übergeordnete Ebene des Flächennutzungsplanes im Umweltbericht zur 83. Änd. des Flächennutzungsplanes behandelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Stadt Würselen 20.05.05	<p>Die Stadt Würselen erhebt bis zur Klärung folgender Punkte vorsorglich Bedenken:</p> <p>Die Sortimente innerhalb der vorgesehenen 6.000 qm Verkaufsfläche werden in der Begründung und in den Festsetzungen nicht konkretisiert. Für eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen ist eine Konkretisierung und Differenzierung jedoch aus</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Aachen unter Punkt 1.</p> <p>Durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel im Zentrum der Stadt Eschweiler vorbereitet, die mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm zentren- bzw. nahversorgungsrelevan-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Sicht der Stadt Würselen erforderlich. Des Weiteren fehlt eine Tragfähigkeitsbetrachtung und Aussagen darüber, wie der Versorgungsbereich abzugrenzen ist.	ter Sortimente in dieser Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden haben wird.	
4	Stadt Stolberg 02.06.2005	Die Stadt Stolberg bittet darum, im Verfahren zu prüfen, ob sich durch die geplante Ansiedlung Auswirkungen (z.B. Abzug der Kaufkraft) auf die Stadt Stolberg ergeben, da das geplante Vorhaben über die L238 auch von Stolberg aus gut erreichbar ist.	Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen unter Punkt 3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Bergamt Düren 02.06.05 und Bez.-Reg. Arnsberg Abt.8 Bergbau und Energie 13.06.05	Das Plangebiet befindet sich über mehreren Bergwerksfeldern (Eigentümer EBV AG und RWE Power AG), und im Bereich der Grundwasserabsenkungen für den rheinischen Braunkohlebergbau: es wird empfohlen die Bergwerkseigentümer zu beteiligen. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Bereich der Planmaßnahme nicht dokumentiert.	Die Bergwerkseigentümer wurden im Verfahren beteiligt. Der Eigentümer EBV AG äußerte keine Bedenken, zur Stellungnahme der RWE Power AG siehe unter Punkt 7.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6	Landesbetrieb Straßenbau Niederlassung Aachen 03.06.05	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Anbindung des Plangebietes an eine städtische Straße erfolgt und durch eventuelle zusätzliche Verkehre die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L238 nicht beeinträchtigt wird. In die Untersuchung sind auch benachbarte Knotenpunkte mit einzubeziehen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, dass die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit des angrenzenden Straßennetzes und der betroffenen Knotenpunkte im Hinblick auf die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, verursacht durch die Planung des Sondergebietes, untersucht. Nach einem ersten Entwurf kommt der Gutachter zu dem Schluss dass das Vorhaben umsetzbar ist. Die detaillierte Verkehrslösung wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7	RWE Power 15.06.05	Wegen der Baugrundverhältnisse ist das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan nach §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Es wird gebeten in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:	Auf eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan wird verzichtet. Im Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet nach §9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet und ein Hinweis aufgenommen werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>„Das Plangebiet liegt in einem Auenbereich.</p> <p><u>Baugrundverhältnisse:</u> Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der BauO NRW zu beachten.</p> <p><u>Grundwasserverhältnisse:</u> Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wideranstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.“</p>		
8	Staatl. Umweltamt Aachen 01.06.05	<p><u>1. Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden Bedenken erhoben wegen der von den geplanten Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen. Die Bedenken können zurückgenommen werden, wenn durch ein Lärmschutzgutachten nachgewiesen wird, dass durch das Planungsvorhaben auf die nächstgelegenen Wohnhäuser keine unzulässigen Lärmimmissionen zur Tages- und Nachtzeit einwirken. Da die konkreten Nutzungen derzeit noch nicht bekannt sind, ist es erforderlich, dass für das gesamte Planungsgebiet flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) ermittelt und im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Im weiteren Verfahren sind dann lärmtechnische Einzelnachweise für die jeweiligen Nutzungen zu führen, die sich an den festgesetzten FSP zu orientieren haben.</p> <p><u>2. Uferrandstreifen:</u> Das Plangebiet wird von der Inde tangiert. Gegen die Planung bestehen nur dann keine Bedenken, wenn nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein Uferrandstreifen von mind. 5 m beidseitig des Gewässers ab Böschungsoberkante von jeglicher anthropogener Beeinflussung freigehalten wird. Grundlage dieser Forderung ist die „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW“ vom 18.06.1999. Des Weiteren wird auf §9</p>	<p>Zu 1. Immissionsschutz: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, dass die gesamte Immissionsproblematik im Plangebiet untersucht und auf dessen Grundlage Schlussfolgerungen für die Planung gezogen werden. Nach einer ersten Einschätzung ist das Vorhaben mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden, umsetzbar.</p> <p>zu 2. Uferrandstreifen: Dieser Punkt ist nur relevant für das Bebauungsplanverfahren, da diese Flächen nicht im Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Abs. 20 BauGB hingewiesen, wonach im Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden können.</p> <p><u>3. Altlasten und Bodenschutz:</u> Eine Untersuchung bez. einer Kennzeichnung nach BauGB ist nicht ausreichend. In einer Gefährdungsabschätzung, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist, ist zu klären, ob die geplante Nutzung bez. möglicher Einträge von Schadstoffen durch die ehemalige Kokelei, gesundes Wohnen und Arbeiten zulässt.</p> <p><u>4. Grundwasser:</u> Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. 2- 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 zeitweilige Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.</p> <p><u>5. 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>Zu 3. Altlasten und Bodenschutz: In einem Sanierungsgutachten zu den Altlastenverdachtsflächen wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes möglich sind. Detailliert wird auf das Problem der Altlasten im Bebauungsplanverfahren eingegangen, durch Regelungen außerhalb des Bebauungsplanes (z.B. städtebaulicher Vertrag) wird sichergestellt sein, dass vor Aufnahme der Nutzungen die Bodenbelastung saniert worden ist.</p> <p>Zu 4. Grundwasser: Dieser Punkt ist nur relevant für das Bebauungsplanverfahren, der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wird in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>Zu 5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG): Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet detailliert im Bebauungsplanverfahren dargestellt. Eine Versickerung ist auf Grund der Altlastenproblematik nicht möglich, eine Einleitung von Niederschlagswasser in die nahe gelegene Inde wird geprüft.</p>	
9	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 02.06.05	<p>Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für</p>	<p>Da für das Plangebiet bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler erfolgt ist und somit keine Denkmäler nach Landesrecht eingetragene sind, kann auch keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan nach §5 Abs. 6 BauGB erfolgen. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung. Das Plangebiet liegt außerhalb der mittelalterlichen Besiedlung und ist durch rezente Nutzungen wahrscheinlich weitgehend gestört. Es wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.</p>	<p>„Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.</p>	
10	<p>Stadt Aachen 01.07.05</p>	<p>1. Vorgesehen sind max. 6.000 qm Verkaufsfläche, rechnet man die einzelnen für die Sortimente vorgesehenen Verkaufsflächen zusammen ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm, die im Widerspruch stehen, zu den in der Erläuterung angegebenen 5.000-6.000 qm. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das vorhandene Angebot der gewachsenen Innenstadt ergänzt und Eschweiler als Einkaufsstadt gestärkt wird. Das Ziel, in räumlicher Nähe zum Zentrum den Standort zu entwickeln, wird von Seiten der Stadt Aachen begrüßt.</p> <p>2. Wie korrespondiert die Angabe des Sortimentsschwerpunktes Fitness/Wellness/Beauty sowie Sportartikel/Bekleidung in der Erläuterung mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.500 qm für Bekleidung mit den Aussagen zum Sportbereich?</p> <p>3. Können Angaben gemacht werden, wie der zu erwartende Umsatz beurteilt wird, wie die Kaufkraft der Einwohner Eschweilers derzeit ist und welche Änderungen erwartet werden. Welche Kaufkraftbindung pro Kopf der Einwohner Eschweilers wurde im Hinblick auf die einzelnen Sortimente ermittelt? Welche Kaufkraftbündelung wird von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet?</p> <p>4. Welchen genauen Bedarf hat die Stadt Eschweiler für die geplanten Sortimente?</p> <p>5. Welche Auswirkungen werden von Seiten der Stadt Eschweiler erwartet?</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der fehlenden Informationen zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Stadt Aachen nicht möglich.</p>	<p>Zu 1. In der 83. Änd. des Flächennutzungsplanes wird für die Sonderbaufläche folgende Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, maximale Verkaufsfläche 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm, zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm, insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfläche“ festgesetzt. Die Obergrenze von 6.000 qm Verkaufsfläche ist maßgeblich, bei den Sortimenten besteht Spielraum, der aber nur innerhalb dieser Obergrenze ausgenutzt werden kann.</p> <p>Zu 2., 3., 4., Im Rahmen der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie unter Punkt 1 beschrieben lediglich die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit einer Begrenzung der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente vorbereitet. Eine Feindifferenzierung der einzelnen Sortimente erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Zu 5. Siehe hierzu die Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Würselen unter Punkt 3.</p>	

STADT ESCHWEILER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

83. ÄNDERUNG

- Langwahn -

M. 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Sonderbauflächen



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



Kindergarten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Flächennutzungsplanänderung



Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:



Gas



unterirdische
Hauptversorgungsleitung



Grünflächen

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Tennisanlage

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 20..... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 83. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 20 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 20

Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches entsprechend dem Beschluss vom 20 in der Zeit vom 20 bis 20 offengelegen.

Eschweiler, den 20

Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 20 beschlossen worden.

Eschweiler, den 20

Bürgermeister Ratsmitglied

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

Köln, den 20

Die Bezirksregierung
Im Auftrag

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

Eschweiler, den 20

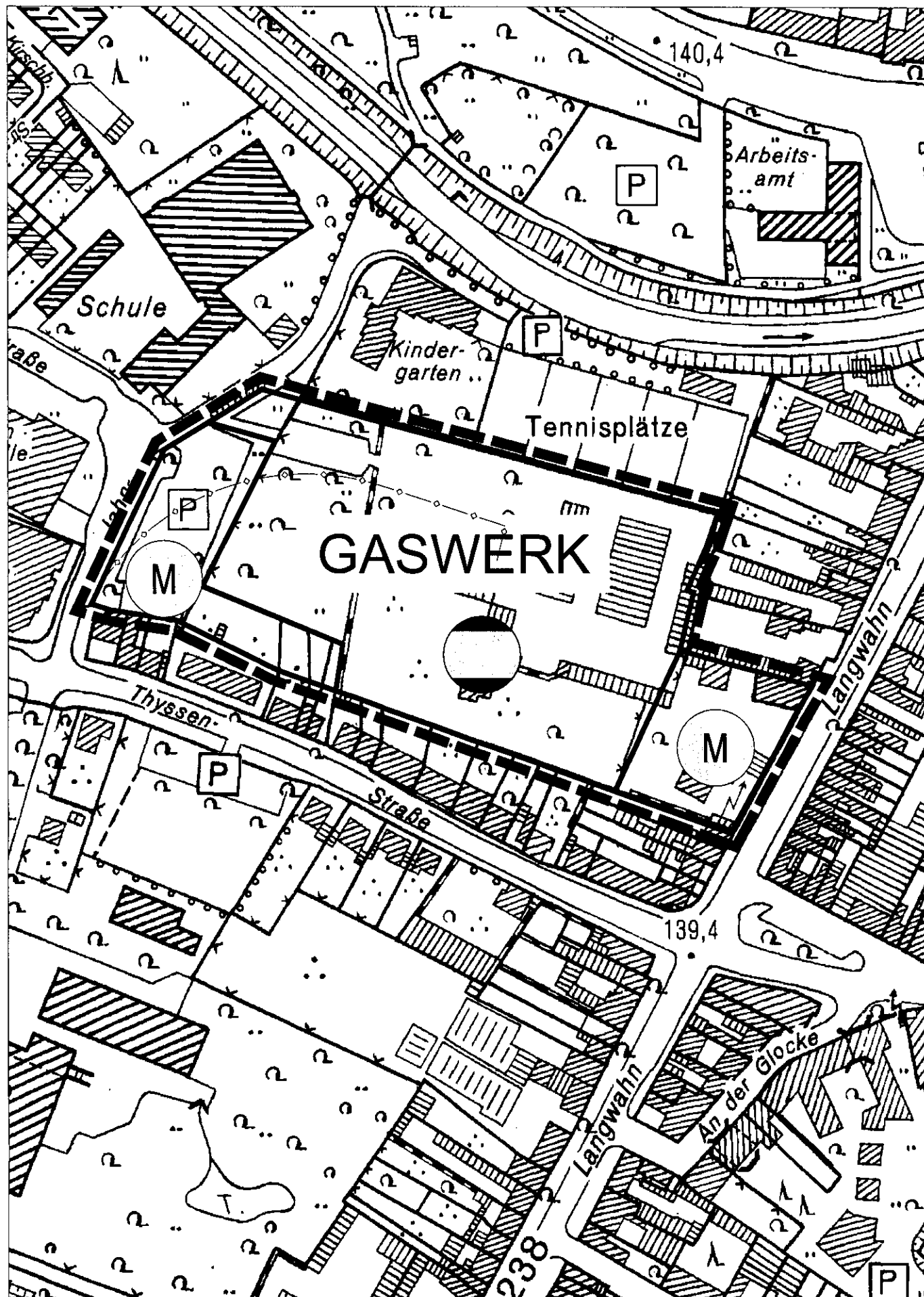
Die Stadtverwaltung

Erster und Technischer Beigeordneter

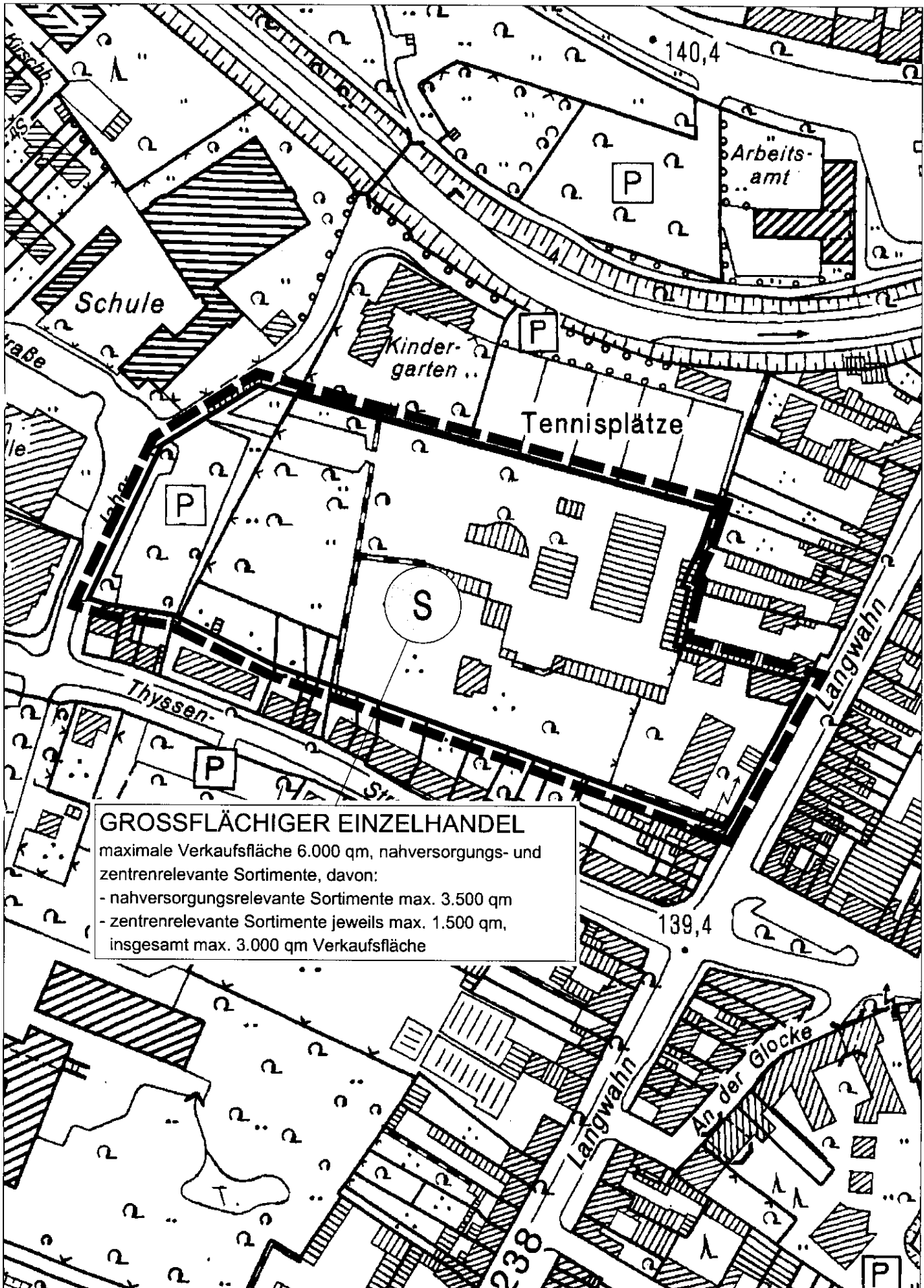
Entwurf und Anfertigung:

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



83. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

**GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL**

maximale Verkaufsfläche 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon:

- nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm
 - zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm,
- insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfläche

Stadt Eschweiler

Begründung zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Langwahn -

gemäß § 2 a BauGB und § 5 (1) BauGB

Stand öffentliche Auslegung Oktober 2005

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

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

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

1.2 Gebietsentwicklungsplan

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

1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Änderungsbereich im östlichen und westlichen Teil gemischte Bauflächen dar und im zentralen Teil eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis zum zentralen Gaswerk dargestellt.

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

2.1 Anlass und Ziel

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

2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereiches

Geplant ist am Standort „Langwahn“ die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, maximale Verkaufsfläche 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm, zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm, insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfläche“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums mit

Schwerpunkt in den Segmenten des qualifizierten Lebensmittelbereiches sowie im Bereich Bekleidung.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden mehrere Standorte im Siedlungsschwerpunkt auf ihre Eignung untersucht.

Dabei wurde die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Fläche, im Hinblick auf ihre funktionale und räumliche Standorteignung als geeignet beurteilt. Mit der Ausweisung des Standortes „Langwahn“ als Sonderbaufläche kann der Siedlungsschwerpunkt Eschweiler mit seinen Versorgungsaufgaben im Bereich der mittelzentralen Bedarfsgüter gestärkt werden.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha.

2.3 Stadtstruktur, Zentrenkonzept, Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler

Gemeinden können ihre planungsrechtlichen Festsetzungen ortsspezifisch und einzelfallbezogen begründen. Dies tut die Stadt Eschweiler, in dem sie entsprechend ihrer Stadtstruktur ein Zentrenkonzept entwickelt 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 Anisierungsvorhaben gegeben werden. Mit der Festsetzung von Sondergebieten, sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente bei großflächigen Handelsbetrieben erhalten auch die „großen Handelsbetriebe“ Planungs- und Investitionssicherheit.

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

Diese planungsrechtlichen Maßnahmen führt die Stadt auch damit zum Erfolg, 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 einer innerstädtischen Brachfläche,
- Verbesserung der Versorgungssituation der städtischen Bevölkerung,
- Perspektive für großflächige Einzelhandelsanbieter und
- Impuls für den westlichen Innenstadtbereich.

2.4 Anpassung an die Ziele der Landesplanung

In Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksplanungsbehörde vor Aufnahme des formalen Verfahrens wurde der Standort „Langwahn“ als integrierter Standort eingeschätzt, eine Anfrage nach §32 Landesplanungsgesetz über die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Verfahren.

3. Inhalt der Änderung

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird im zentralen Bereich die Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel, maximale Verkaufsfläche 6.000 qm nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, davon

- nahversorgungsrelevante Sortimente max. 3.500 qm
- zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 1.500 qm, insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfläche“

ausgewiesen. Durch diese Darstellung soll die Ansiedlung einer Großflächigen Einzelhandelsnutzung mit mehreren Fachmärkten vorbereitet werden. Für den Standort Langwahn sind dabei, entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt, die Verkaufsflächen für zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente mit Obergrenzen eingeschränkt.

Als zentrenrelevante Einzelhandelssortimente im Sinne der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche gelten:

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

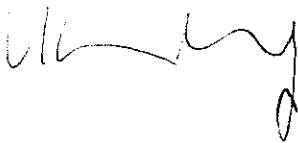
Es handelt sich dabei um Sortimente die im Stadtkern als zentralem Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden sollen.

Die Lage der Hauptversorgungsleitung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (Ferngasleitung - vorhanden) wird im Zentrum der Sondergebietsfläche nicht mehr übernommen, weil der Standort des Gaswerkes aufgegeben wurde. Eine Gasdruckerhöhungsstation bleibt auf dem Grundstück bestehen, diese ist jedoch so klein, dass auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet wird.

4. Umweltbericht

Im Rahmen dieser 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wurde für die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Dokument erarbeitet. Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. geringfügig zu beurteilen.

Eschweiler, den 25.10.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ullrich', written in a cursive style.

Stadt Eschweiler

Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - gemäß § 2 a BauGB

Stand öffentliche Auslegung Oktober 2005

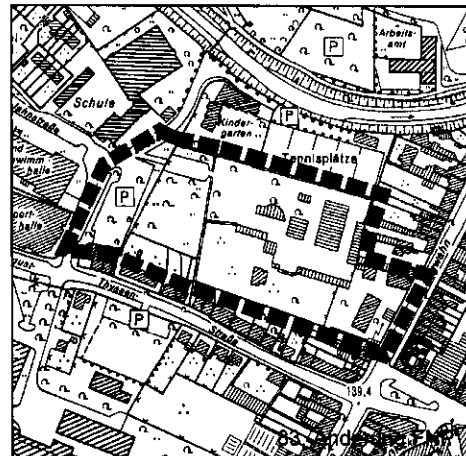
1.	EINLEITUNG	2
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE	2
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	4
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA	5
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	6
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	7
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN	7
2.6	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN	8
2.7	PLANUNGSALTERNATIVEN	8
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	8
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN	8
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	9

1. Einleitung

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes

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



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

- Gebietsentwicklungsplan

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

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Änderungsbereich im östlichen und westlichen Teil gemischte Bauflächen dar und im zentralen Teil eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis zum zentralen Gaswerk dargestellt.

- 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.

- Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung "auf das notwendige Maß". Sie wird mit der Entscheidung für den Standort „Langwahn“ insofern berücksichtigt, da es sich um die Reaktivierung einer innerstädtischen Industriebrachfläche handelt.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da der Boden größtenteils angefüllt und mit Altlasten durchsetzt ist und zudem durch die Nähe zur Inde ein hoher Wasserstand gegeben ist. Die weitere Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung (ggf. Einleitung der Niederschlagswässer in die Inde) 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 liegt im Bereich der Stolberger Talung, einem Teil des Aachener Hügellandes. Die Stolberger Talung ist geprägt durch die Einschnitte der Fließgewässer Inde und Vicht. Erzeichtum, Wasserkraft und große Waldbestände waren schon früh eine günstige Voraussetzung für die Ansammlung von Industrien und Siedlungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass ursprünglich vorhandene Boden-/Landschaftsstrukturen hier nicht mehr vorhanden sind.

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

Die Flächen der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes können verschiedenen Nutzungstypen zugeordnet werden. Neben bereits versiegelten Flächen befinden sich hier Reste aufgegebenen früherer Gartenbereiche mit altem Baumbestand sowie derzeit noch genutzte Gartenbereiche ohne oder mit geringem Gehölzbestand.

Der überwiegende Teil des Plangebietes beinhaltet die Brachfläche des ehemaligen EWW-Geländes, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gaswerk", ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen befindet sich sowohl im südlichen Bereich als auch im nordwestlichen Bereich älterer Baumbestand.

Ca. 30 % des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Flächen werden im Westen als Parkplatzflächen genutzt, im Osten entlang der Straße Langwahn sind sie Teil der Brachfläche des ehemaligen EWW-Geländes. Im Süd-Westen liegen die Gartengrundstücke der geschlossenen Wohnbebauung entlang der August-Thyssen-Straße. Die Gartengrundstücke weisen hier lediglich einen geringen Gehölzbestand auf.

Aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes wird den Flächen im südlichen und nordwestlichen Teilbereich der Planänderung im stadtoökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler eine mittlere ökologische Bedeutung beigemessen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen werden jedoch keine Flächen mit hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld ausgewiesen.

Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung:

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

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

Die alten Gehölzbestände im südwestlichen Bereich sollten erhalten und in die Planungen integriert werden.

2.1.2 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Situation der Brachfläche mit den unsanierten Altlasten bestehen bleiben. Der vorhandene alte Baumbestand (Platanen, Esche, Ahorn, Eiben u.a.) würde erhalten bleiben.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

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

Da es sich bei der Fläche um einen Altstandort handelt, auf dem über viele Jahrzehnte hinweg eine Kokerei betrieben wurde, wird sie unter Nr. 5103/140 im Altlastenkataster geführt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden auf dem Gelände im Wesentlichen drei Belastungsschwerpunkte festgestellt, die bereits zum heutigen Zeitpunkt ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser darstellen. Durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrages wird sichergestellt werden, dass vor Aufnahme der Nutzungen die Bodenbelastung saniert worden ist.

Im Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Oberflächengewässer, und Wasserschutzzone vorhanden. Der ausgebaute Abschnitt der Inde liegt in ca. 60 m Entfernung. Durch den geringen Grundwasserabstand von ca. 1,3 - 2,0 m unter Flur steht das Grundwasser in Kontakt mit dem Oberflächenwasser. Die Fläche reicht in den natürlichen Überschwemmungsbereich der Inde hinein, das gesetzliche Überschwemmungsgebiet ist angrenzend zum Plangebiet. Aufgrund der Altlasten(-verdachts)flächen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

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

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

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

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung de Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet planungsrechtlich keine zukünftige Versiegelung von Boden vor, da es sich bei der Fläche um einen alten Industriestandort handelt. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Die Versiegelung wird im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik in einem Sanierungsgutachten untersucht werden. Gegebenenfalls werden in der weiteren Umsetzung im Bauleitplanverfahren bzw. im städtebaulichen Vertrag Regelungen getroffen.

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

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Dem Plangebiet kann nur eine geringe Eignung für die Erholung zugeschrieben werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich einige Hausgärten, die Brachfläche besitzt sicher einen informellen Erholungsgehalt für Jugendliche, birgt aber gleichzeitig Gefahren wegen der Altlastensituation. Dem näheren Umfeld kann eine hohe Eignung für die intensive Erholung zugeschrieben werden (Tennisplätze, Sport- und Schwimmhalle, Eissporthalle).

Im Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen nur zum Teil immissionsempfindliche Nutzungen (Gärten), jedoch direkt angrenzend liegt im Norden der Kindergarten, im Westen die Schule und im Süden und Osten Wohnnutzungen.

Zur Lärmsituation wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Dabei werden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet untersucht. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird als sehr hoch eingeschätzt, da die B264 in 170m Entfernung und die L238 in 60 m Entfernung liegen. Zusätzlich liegt eine Vorbelastung durch Gewerbelärm vor (z.B. Steinmetzbetrieb). Eine Vorbelastung durch Sportlärm könnte durch die nördlich des Plangebietes liegenden Tennisplätze bestehen.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Auswirkungen der Ansiedlung des Einkaufszentrums, sowie die im Prognosezeitraum zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen an den vorhandenen und zukünftig baurechtlich zulässigen Baukörpern untersucht. Lärmkonflikte entstehen in geringem Ausmaß durch die Nähe des geplanten Einkaufszentrums in der Sonderbaufläche zu der vorhandenen Wohnnutzung und durch die Verkehrslärmbelastung des Gebietes. 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 Einkaufszentrums) auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt werden als nicht erheblich bewertet, da die Vorbelastung in der Umgebung schon sehr hoch ist. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und auch Stadtbild zu erwarten, dies wirkt sich auch positiv auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

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

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmäler. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsfläche vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

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

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

2.5 Erneuerbare Energien

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

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

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

2.7 Planungsalternativen

Das Gebiet der 83. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit Jahrzehnten im überwiegenden Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk dargestellt. Seit der Aufgabe des Standortes durch die EWW Energie- und Wasser-Versorgungs- GmbH ist durch die aktuelle Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld und die angrenzende Innenstadt zu beobachten. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden daher in den letzten Jahren in mehreren Verfahren Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Areal gesucht.

Bei den Voruntersuchungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Eschweiler wurden mehrerer Standortalternativen untersucht. Als städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung kristallisierte sich dieser Standort Langwahn heraus, so dass hier durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums die Aufwertung einer innerstädtischen Brache zu einem positiven Abschluss gebracht werden kann.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dieser Planung konnte auf die inzwischen vorliegenden Ergebnisse des Umweltberichtes zum neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler zurückgegriffen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen aller neuen Bauflächen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB in einer Umweltprüfung untersucht, und der Umweltzustand und die Umweltauswirkungen in sog. Standortdossiers für jede Baufläche einheitlich zusammengefasst und bewertet. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Sonderbaufläche „Stadtzentrum - EWW Fläche“ in ihrer Gesamtheit als „gering“ zu beurteilen.

3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

- Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf den Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dez. 2002, zurückgegriffen.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Schallemissionen wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Herbst 2005 erarbeitet wurden, berücksichtigt.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Altlastenverdachtsflächen wurde auf den Schriftverkehr des zuständigen Fachamts mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zurückgegriffen.
- Im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und deren Kompensation wird auf den noch zurzeit in Bearbeitung befindlichen „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 269 - Langwahn -“ 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

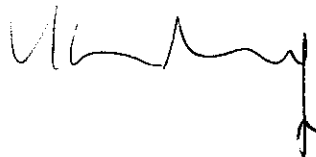
Auswirkungen auf die Umwelt hat. Erst durch die Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplans könnten ggf. zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Daher ist ein Monitoring nicht erforderlich.

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. gering zu beurteilen.

Eschweiler, den 25.10.2005

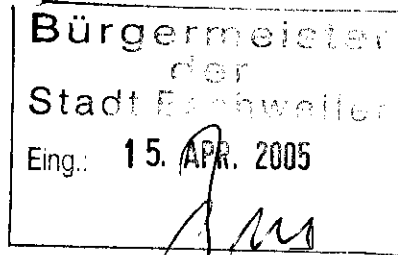
A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a vertical line ending in a small arrowhead pointing downwards.

**Anregungen der Bürger
zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn -**

CITY FOTO

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

An
Herrn Bürgermeister
Rudi Bertram



Adresse

City Foto
Otto-Wels-Str. 26
52249 Eschweiler

Kontakt

Tel.: 02403 - 830780
Fax: 02403 - 830779

Internet

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

1. Einpreis
2. III/01
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

Adresse

City Foto
Otto-Wels-Str. 26
52249 Eschweiler

Kontakt

Tel.: 02403 - 830780
Fax: 02403 - 830779

Internet

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

Inhaber

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

Bankverbindung

Deutsche Bank
Kto.: 2374577
BIZ.: 32070024

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

management

U 26.7.
FS 11/67

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

Fax: +49 (0)2403 889523

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

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

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Eschweiler, den 25.06.2005

Änderung des Flächennutzungsplans Langwahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Auerbachstraße	7 500 qm
Langwahn	6 000 qm
Weisweiler	2 000 qm

Dem Ausweis von insgesamt 15.500 qm zusätzlichen SO-Gebietes steht ein vom Einzelhandelsgutachten festgestellter Bedarf von 4.200 qm gegenüber. Dieser besteht in den Bereichen Sport-/Bekleidung Young Fashion und Elektronik. Gemäß der Empfehlung des Gutachtens soll eine Ansiedlung dieses Bedarfs in der Innenstadt oder in einer integrierten Lage erfolgen.

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

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

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

Sparkasse Aachen
Konto 47269600
BLZ 390 500 00

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

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

Diese Fachmarktzentren werden die folgenden Umsatzgrößen erreichen:

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

Dem in den neuen SO-Gebieten prognostizierten Umsatz von insgesamt 27,8 Mio. € steht laut Einzelhandelsgutachten lediglich ein zusätzlicher Bedarf von 5,5 Mio. € gegenüber. Der Mehrumsatz von 22,3 Mio. € geht, da die Zentralität nicht nach Belieben zu steigern ist, (70% der Kunden kommen aus Eschweiler) daher zu Lasten von den vorhandenen Betrieben.

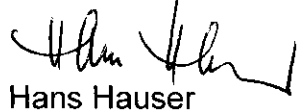
Die obigen Berechnungen zum geplanten Projekte zeigen, dass bei Verwirklichung schwerwiegende negative Folgen für den innerstädtischen Handel erwartet werden. Der vorhandene Leerstand, die geplante Flächenerweiterung in der Rathausresidenz auf der Grabenstraße sowie die ungesicherte Nutzung des Karstadt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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
CiMa Eschweiler e.V.

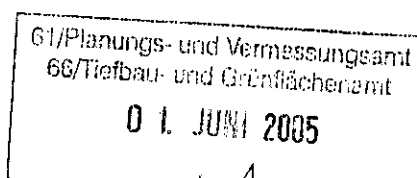


Hans Hauser

**Stellungnahmen der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn -**

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Herrn Schopp
Postfach 1328
52233 Eschweiler



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

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

Unser Zeichen
be/Ü, V, 3

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
18.05.2005
610.22.10.269

Aachen,
25. Mai 2005

Bauleitplanung

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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


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

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

Freundliche Grüße

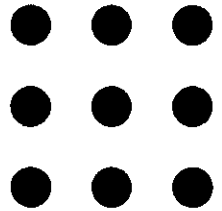
Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A.


Dipl.-Betriebsw. Reinhard Bey
Geschäftsführung



Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Schoop
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

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

U 23.6.
21. Juni 2005

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-aachen

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
-str

Tag
17.06.2005

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

Ihr Schreiben vom 18.05.2005/ 610.22.10.269

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt

Wasserwirtschaft:

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

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

Bodenschutz/Altlasten:

Gegen den Bebauungsplan 269 bestehen unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:

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

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

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



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

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

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

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

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

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

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

Landschafts- und Naturschutz:

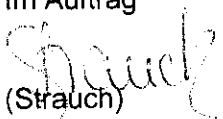
Im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) habe ich zu der Fläche folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Strauch)



STADT WÜRSELEN · POSTFACH 1160 · 52135 WÜRSELEN

STADT WÜRSELEN DER BÜRGERMEISTER



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

Telefonzentrale 02405 / 670
Telefax 02405 / 67248

52249 Eschweiler

Verwaltungsgebäude:	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 269 - Langwahn - sowie 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

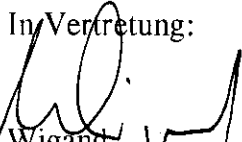
gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie gegen die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler erhebt die Stadt Würselen bis zur Klärung folgender Punkte vorsorglich Bedenken.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:


Wigand
Techn. Beigeordneter

Stadt Eschweiler

24. Mai 2005

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

24. MAI 2005

U 25/5 *AS 30/5*

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 SEB 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	

Stadt Stolberg (Rhld.)

DER BÜRGERMEISTER Stadt Eschweiler

07. JUNI 2005

Eing.: 07. Juni 2005

610

Stadtverwaltung Stolberg - 52250 Stolberg (Rhld.)

Dienststelle

Entwicklungs- und Planungsamt

Stadt Eschweiler
Herrn Schoop
Postfach 1328

Auskunft erteilt
Rathaus, Zimmer
Telefonzentrale
Telefon
Telefax
eMail
Internet

Frau Hergarten
511
(02402) 13-0
(02402) 13-421
(02402) 13-333
gabi.hergarten.stolberg@mail.aachen.de
http://www.stolberg.de

52233 Eschweiler

Datum 02.06.2005

Betr.: Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler
hier: Beteiligung der Stadt Stolberg bei der 83. Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Langwahn“

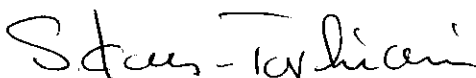
Sehr geehrter Herr Schoop!

Die Stadt Eschweiler plant die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von maximal 6000 qm im Bereich Langwahn. An diesem Standort, den die Bezirksregierung als integriert eingestuft hat, ist ein Einkaufs- bzw. Freizeitzentrum geplant mit Schwerpunkt in den Segmenten Lebensmittel sowie Fitness / Wellness und Sportartikel / Bekleidung.

Über die L 238 ist das geplante Vorhaben auch von Stolberg aus gut erreichbar. Ich bitte Sie, im Verfahren zu prüfen, ob sich durch die geplante Ansiedlung Auswirkungen (z.B. Abzug von Kaufkraft) auf die Stadt Stolberg ergeben und die Stadt Stolberg weiterhin im Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

I.V.



Kaes-Torchiani
Technische Beigeordnete

Besuchszeiten: montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr, donnerstags von 14.00 - 17.30 Uhr
Bürgeramt: montags - freitags von 8.00 - 12.30 Uhr
Bürgeramt / Servicestelle: samstags von 10.00 - 12.00 Uhr
Amt für Wohnungswesen ist dienstags ganztätig und donnerstags vormittags geschlossen
Amt für soziale Angelegenheiten in der Zeit von 8.30 - 9.00 Uhr telef. Terminvereinbarung

Hausanschrift:
Rathausstrasse 11-13
52222 Stolberg

Bankverbindungen:
Sparkasse Aachen
Kto.-Nr. 1800 010, BLZ 390 500 00
Volksbank Stolberg-Eschweiler e.G.
Kto.-Nr. 1000 007 010, BLZ 393 600 97



Stadt Stolberg



Bergamt Düren

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

Stadt Eschweiler
Planungs- und Vermessungsamt
Herr Schoop
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

66/Tiefbau- und Vermessungsamt
06. JUNI 2005

Stadt Eschweiler
Eing.: 06. Juni 2005
61

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

2. Juni 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

52.20-2005-05, 52.20-2004-07

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - und der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn -

Ihr Schreiben vom 18.05.2005 - 610.22.10.269 -


Sehr geehrter Herr Schoop,
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.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der Weiterleitung die von Ihnen gesetzte Frist zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme möglicherweise nicht eingehalten werden kann. Um jedoch größere Verzögerungen zu vermeiden, erhalten Sie die abschließende Stellungnahme unmittelbar von der Bezirksregierung Arnsberg.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


(Andrea Bolder)



Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Herr Schoop
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt 66/Tiefbau- und Grünflächenamt	Dienstgebäude Göhlenstraße 25, 44135 Dortmund Auskunft erteilt Frau Eckhold Telefon 0 23 1 / 54 10-3955 Telefax 0 23 1 / 54 10-40 847 Email solvelg.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de Mein Zeichen 87.52.1-296.12 Datum 13. Juni 2005
---	--

1 5. JUNI 2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Bauleitplanung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei 83. Änderung des Flächennutzungsplanes – Langwahn – und der Aufstellung des Bebauungsplanes 269 Langwahn

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 18. Mai 2005 – 610.22.10-269 –

Sehr geehrter Herr Schoop,

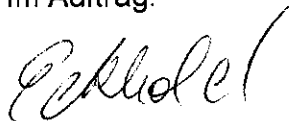
die o. a. Planungsmaßnahme liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Centrum, Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve Grube“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Eschweiler“ und „Wilhelm“.

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Ver. Centrum, Ichenberg, Aue und Probstei“, „Eschweiler Reserve Grube“ und „Wilhelm“ ist die EBV AG, Roermonder Straße 63 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert.

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

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

(Eckhold)

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



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Niederlassung Aachen

Kontakt: Nortrud Riemann
Telefon: 0241/6093-316
Fax: 0241/6093-302
E-Mail: nortrud.riemann@strassen.nrw.de
Zeichen: 4100.23100-
(Bei Antworten bitte angeben.)

Datum: **03. Juni 2005**

Aufstellung des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – sowie 83. Änderung des Flächennutzungsplanes – Langwahn – Ihr Schreiben vom 18.05.2005, AZ 610.22.10.269

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Niederlassung Aachen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Anbindung des Plangebietes an eine städtische Straße erfolgt und durch eventuelle zusätzliche Verkehre die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 238 nicht beeinträchtigt wird. In die Untersuchung sind auch benachbarte Knotenpunkte mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

N. Riemann
Nortrud Riemann

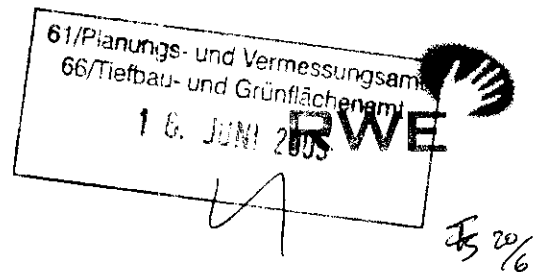
→ *an 20/6*
an 660

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

Niederlassung Aachen
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen
Postfach 500245 · 52086 Aachen
Telefon: 0241/60930

RWE Power



RWE Power AG Zentrale, 50416 Köln

Liegenschaften und Umsiedlungen

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 610.22.10.269
Ihre Nachricht 18.05.2005
Unsere Zeichen PBF/JL
Name Fuß
Telefon 0221- 2 20 18
Telefax 0221- 88 2 20 18
E-Mail Gilbert.Fuss
@rwe.com

15.06.2005

83. Änderung des Flächennutzungsplanes – Langwahn – Bebauungsplan Nr. 269 – Langwahn -

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

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

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- **Baugrundverhältnisse:** Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- **Grundwasserverhältnisse:** Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

n. A. JF

RWE Power
Aktiengesellschaft
Stüttgenweg 2
50935 Köln
T +49(0)221/480-0
F +49(0)221/480-13 51
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Harry Roels
Vorstand:
Jan Zilius
(Vorsitzender)
Alwin Fitting
Matthias Hartung
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambertz
Antonius Voß

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

Bankverbindung:
West LB AG
BLZ 300 500 00
Kto.-Nr. 152 561
IBAN: DE43 3005 0000
0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED

USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 101559 - 52015 Aachen
66/Tierbau- und Grünflächenamt

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

07. JUNI 2005

Stadt Eschweiler
Eing.: 03. Juni 2005

Handwritten initials: Z, PS, M

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10.269, 18.05.2005	26.1.2 Em	-352, Herr Emonds	01.06.2005
hier eingegangen am: 19.05.2005			

83. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 269 „Langwahn“ der Stadt Eschweiler

*Handwritten: III/61
610*

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

Immissionsschutz

Sie planen die Aufstellung des BP 269 und schaffen hiermit die Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und weiterer kleiner Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Gaststättengewerbes, Einrichtungen für Wellness, Fitness und ca. 350 Stellplätze. Aufgrund der vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung, welche teilweise überplant wird, und den von den geplanten Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen, werden aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes Bedenken erhoben.

Die Bedenken können zurückgenommen werden, wenn durch ein Lärmschutzgutachten nachgewiesen wird, dass durch das Planungsvorhaben auf die nächstgelegenen Wohnhäuser keine unzulässigen Lärmimmissionen zur Tages- und Nachtzeit einwirken. Da die konkreten Nutzungen derzeit noch nicht bekannt sind, ist es erforderlich, dass für das gesamte Planungsgebiet flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) ermittelt und im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Im weiteren Verfahren sind dann lärmtechnische Einzelnachweise für die jeweiligen Nutzungen zu führen, die sich an den festgesetzten FSP zu orientieren haben.

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
☒ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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

Uferrandstreifen

Das o.g. Plangebiet wird von der Inde tangiert. Gegen die Planung bestehen nur dann keine Bedenken, wenn nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein Uferstreifen von mindestens 5 m beidseitig des Gewässers ab Böschungsoberkante von jeglicher anthropogener Beeinflussung frei gehalten wird.

Dies begründe ich wie folgt:

Grundlage dieser Forderung ist die „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen“, vgl. MBl. NRW 1999, Nr. 39 vom 18. Juni 1999. Diese Richtlinie ist nach § 100 LWG als allgemein anerkannte Regel der Technik eingeführt worden.

Zur naturnahen Entwicklung muss den Gewässern genügend Raum zur Verfügung stehen, in dem sie sich aufgrund ihrer Eigendynamik verlagern können. Dafür müssen ausreichend breite, mit einem dem Gewässerschutz Rechnung tragenden Bewuchs versehene Landstreifen (Uferstreifen) die Gewässer beidseitig begleiten. Die Uferstreifen sind integraler Bestandteil der Gewässer. Profilveränderungen der Gewässer, die sich in diesen Streifen einstellen, sind ausdrücklich erwünscht. Das fördert die Strukturvielfalt des Gewässers, die neben einer guten Wasserbeschaffenheit Voraussetzung dafür ist, dass sich eine gewässertypische Lebensgemeinschaft ausbilden kann.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den RdErl. des MURL vom 24.09.1987, Az.: IV B 5-1.05.02, und auf § 9, Absatz 20 BauGB, wonach im Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden können.

Altlasten und Bodenschutz

Eine Untersuchung bz. einer Kennzeichnung nach BauGB ist nicht ausreichend. In einer Gefährdungsabschätzung, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist, ist zu klären, ob die geplante Nutzung bz. möglicher Einträge von Schadstoffen durch die ehemalige Kokerei, gesundes Wohnen und Arbeiten zulässt.

Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 2 - 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.

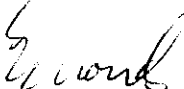
Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

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 - Endenicher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 06. Juni 2005
ECC

Datum

02.06.2005

Auskunft erteilt

Frau Sahl

E-Mail:

i.sahl@lvr.de

Zimmer-Nr.

Tel.: (02 28) 98 34-

Fax: (02 28) 60465

C 127

190

30 1

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

333.45-33.1/05-006

43 2/6

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

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

Ihr Schreiben vom 18.05.2005 - Az.: 610.22.10.269 -

Sehr geehrter Herr Schoop,

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

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

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

Besucheranschrift: 53115 Bonn - Endenicher Straße 133
 53115 Bonn - Endenicher 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 50 061 (BLZ 300 500 00)
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-119 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

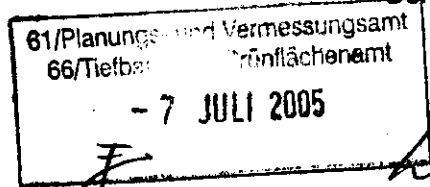


(Sahl)

Planungsamt

Der Oberbürgermeister

stadt aachen



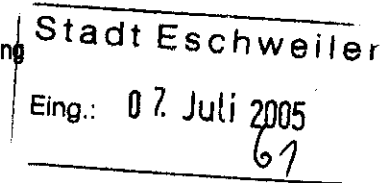
FS 11/07



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

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

52 249 Eschweiler



Auskunft	Frau Gude-Starke
Gebäude	Lagerhausstraße 20
Telefon	0241 / 432 6112
Telefax	0241 / 432 6199
e-mail	planungsamt@mail.aachen.de
Internet	www.aachen.de
Aktenzeichen	
Kassenzeichen	
Buslinien	1, 3, 11, 13, 14, 21, 44, 46, 56, 163
Haltestelle	Hauptbahnhof
Datum	01.07.2005

U 26.7.

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf unser Telefonat am 27.06.2005 schicke ich Ihnen die Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie gegen die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler muß die Stadt Aachen bis zur Klärung der im folgenden beschriebenen Aspekte Bedenken erheben.

Hinsichtlich der Begründung zur Planung benötigt die Stadt Aachen weitere Informationen, die in der ergänzenden Begründung zum Bebauungsplan nicht enthalten sind. Es ergeben sich von Seiten der Stadt Aachen folgende Fragen:

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

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

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

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


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

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

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

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

i.A.
In Vertretung



(Werner Wingefeld)

Leiter des Planungsamtes