



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

098/05

1

Sitzungsvorlage

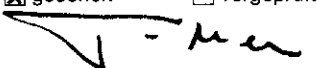
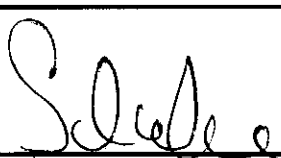
Datum: 28.04.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.05.2005	
2.				
3.				
4.				

83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

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

Sachverhalt:

Zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das ehemalige EWV-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 Freizeitentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist für diesen Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Aufstellung der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

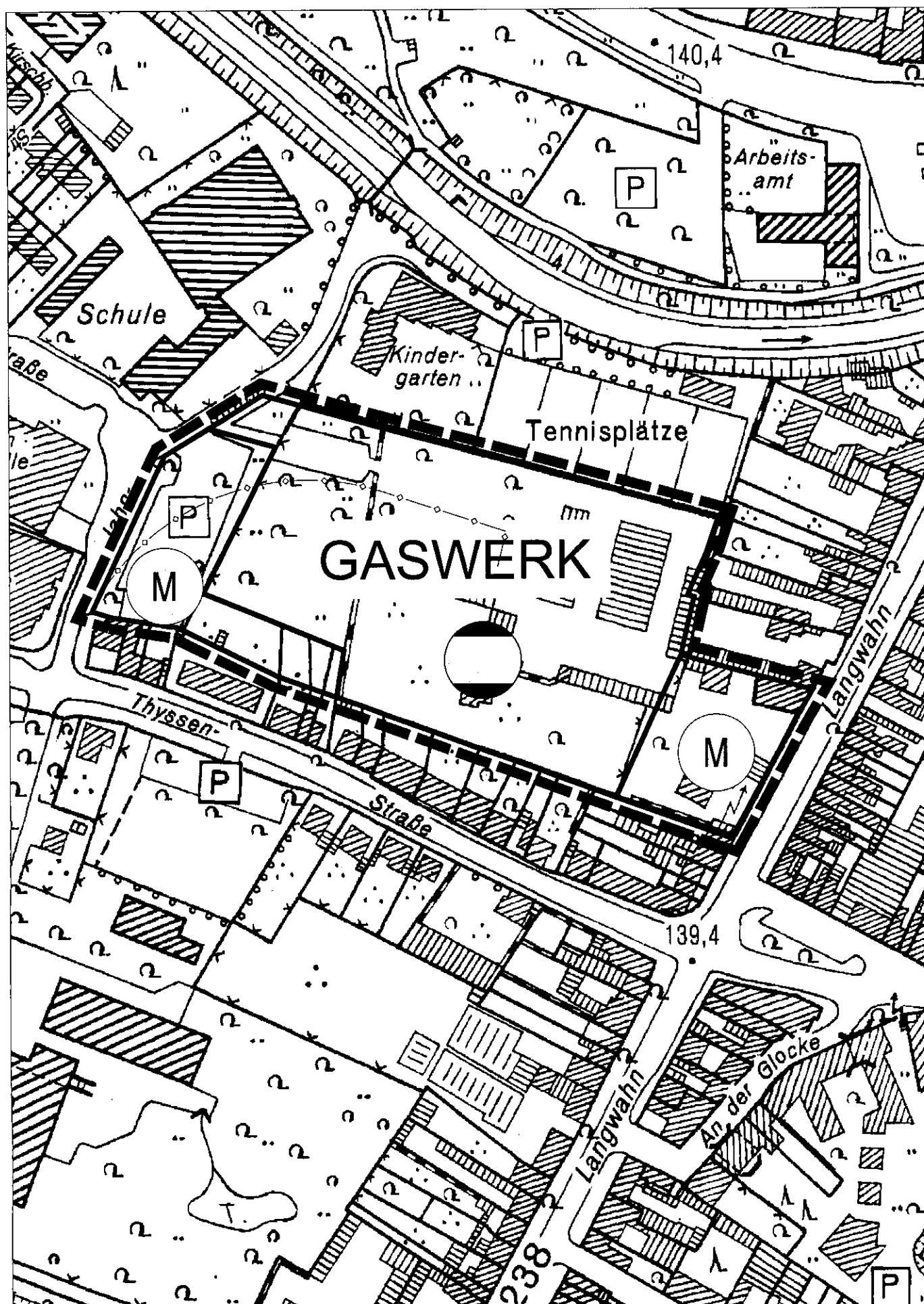
Durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langwahn - entstehen der Stadt Eschweiler keine Kosten.

Anlagen:

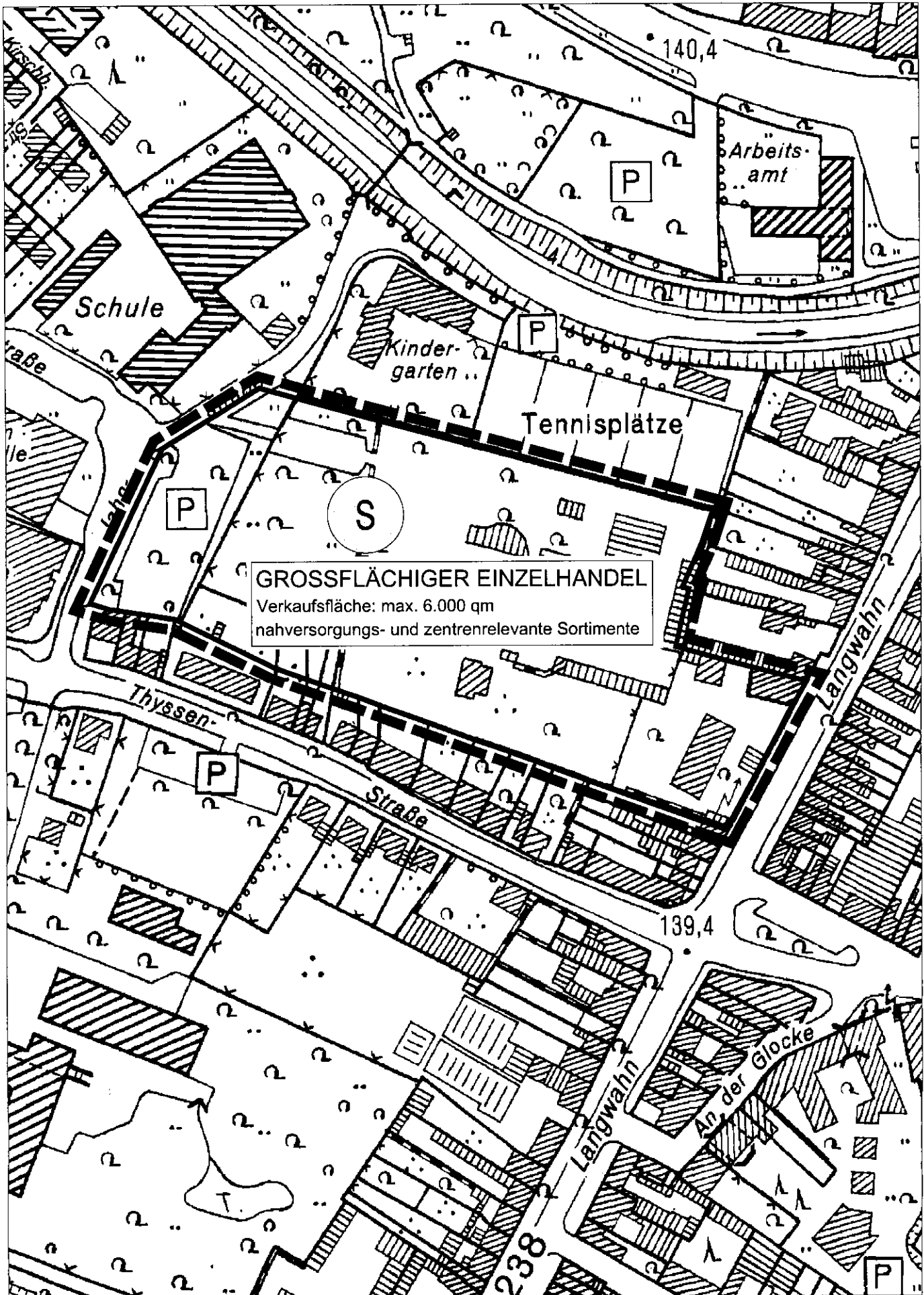
1. Übersicht zur Lage der 83. Flächennutzungsplanänderung
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
3. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Begründung zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



83. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



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 76. 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

Begründung zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Langwahn -

gemäß § 2 a BauGB und § 5 (1) BauGB

Stand 28/04/2005

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	GRÖÖE UND BEDARF DES ÄNDERUNGSBEREICHES	2
2.3	ABSTIMMUNG MIT DER BEZIRKSPLANUNGSBEHÖRDE	3
3.	INHALT DER ÄNDERUNG	3
4.	UMWELTBELANGE	3
4.1	UMWELTPRÜFUNG (UP)	3
4.2	ALTLASTEN	3
4.3	IMMISSIONEN	3

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, am Rande der Innenstadt, steht seit mehreren Jahren das ehemalige EWV-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 Freizeitentrums direkt am Kern der Innenstadt kann die Stadt Eschweiler ihre Funktion als „Einkaufsstadt“ mit einem breiten und tiefen Angebot über den stationären Einzelhandel hinaus stärken. Dabei bietet dieses großflächige Einkaufszentrum mit seiner Magnetwirkung eine Ergänzung zum vorwiegend durch kleinteilige Angebotsstrukturen gekennzeichneten Einzelhandelsbesatz der zentralen Innenstadt und kann damit Kaufkraftabflüsse binden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innenstadtnahen Baugebiet sind, aufgrund der geänderten Zielsetzung für die Nutzungen, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Größe und Bedarf des Änderungsbereiches

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

Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, maximale Verkaufsfläche 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante

Sortimente“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitentrums mit Schwerpunkt in den Segmenten des qualifizierten Lebensmittelbereiches sowie im Bereich Fitness / Wellness / Beauty sowie Sportartikel / Bekleidung.

Bisher verfügt die Stadt Eschweiler neben dem zentralen innerstädtischen Einkaufsbereich über zwei Gebiete mit großflächigem Einzelhandel an der Dürener Straße und an der Auerbachstraße. In diesen Sondergebieten existieren zwei SB-Warenhäuser und ein Baumarkt. Ein Fachmarktzentrum mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik ist am Standort Auerbachstraße geplant. Diese bisher ausgewiesenen Sondergebiete bieten keine Potenzialflächen mehr für die Ansiedlung eines Einkaufs- und Freizeitentrums.

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 am besten beurteilt. Mit der Ausweisung des Standortes „Langwahn“ als Sonderbaufläche kann der Siedlungsschwerpunkt Eschweiler mit seinen Versorgungsaufgaben im Bereich der mittelzentralen Bedarfsgüter gestärkt werden.

2.3 Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde

In Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksplanungsbehörde vor Aufnahme des formalen Verfahrens wurde der Standort „Langwahn“ als integrierter Standort eingeschätzt, eine Anfrage nach §20 Landesplanungsgesetz über die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

3. Inhalt der Änderung

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird die nachfolgende Baufläche dargestellt:

- Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ (S).

Im zentralen Bereich wird die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ mit „Verkaufsfläche maximal 6.000 qm, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ ausgewiesen, die die Ansiedlung einer Großflächigen Einzelhandelsnutzung vorbereitet.

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.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung (UP)

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden im weiteren Verlauf des Verfahrens umfassend erarbeitet.

4.2 Altlasten

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ob eine Kennzeichnung notwendig ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

4.3 Immissionen

Für die Immissionskonflikte, die mit der Nutzung der Sonderbaufläche (z. B. Anlieferungsärm, Parkplatzärm, etc.) zusammenhängen, erfolgt eine Klärung im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Eschweiler, den 27.04.2005

