



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**99/05**

1

# Sitzungsvorlage

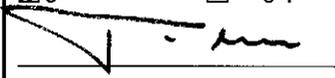
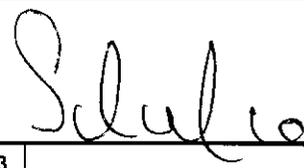
Datum: **03.05.05**

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

**Bebauungsplan 269 - Langwahn -  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussentwurf:**

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in 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 <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften <i>I.V. Schulz</i> 	
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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<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:**

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 sind für diesen Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Aufstellung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

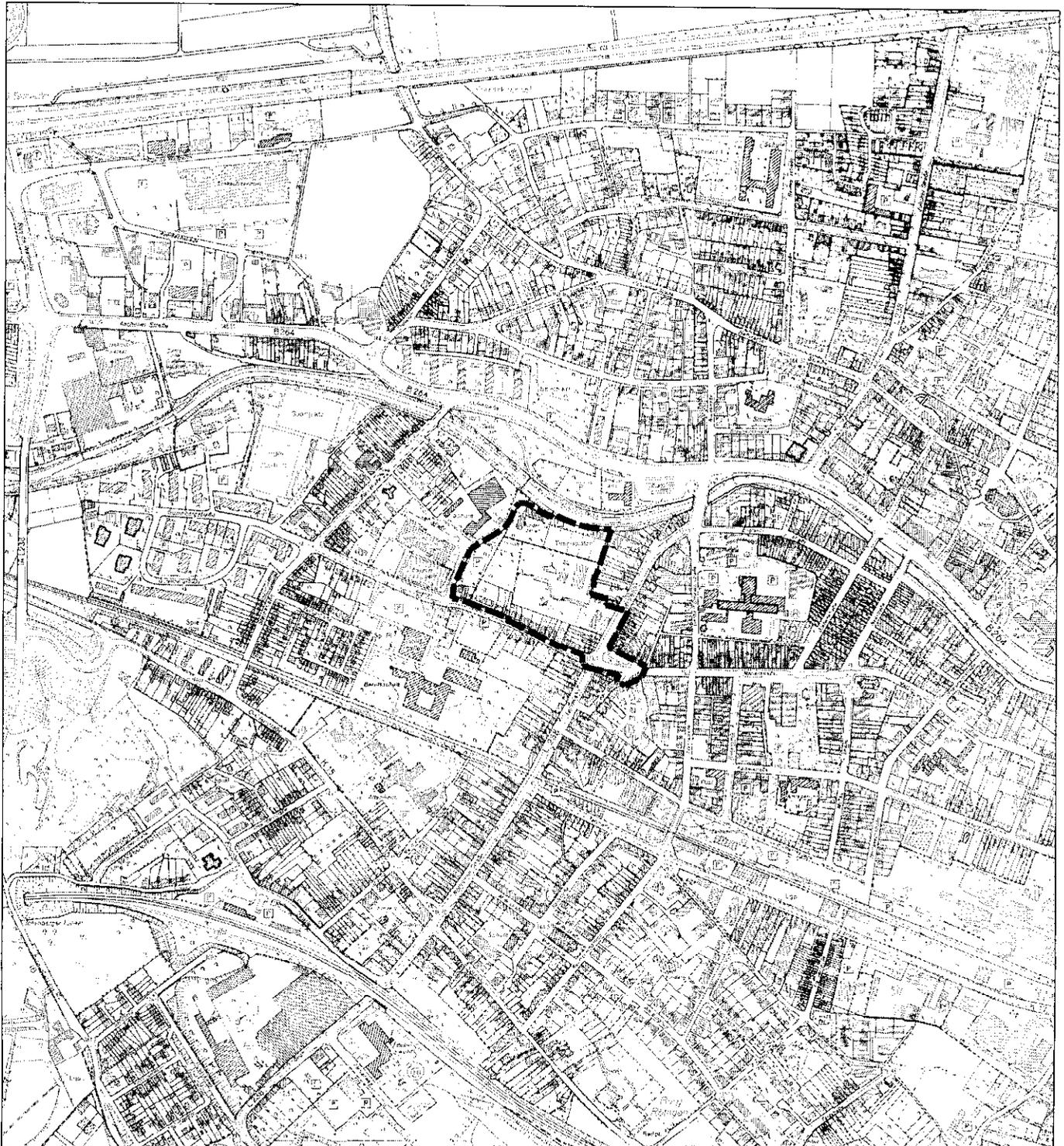
**Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

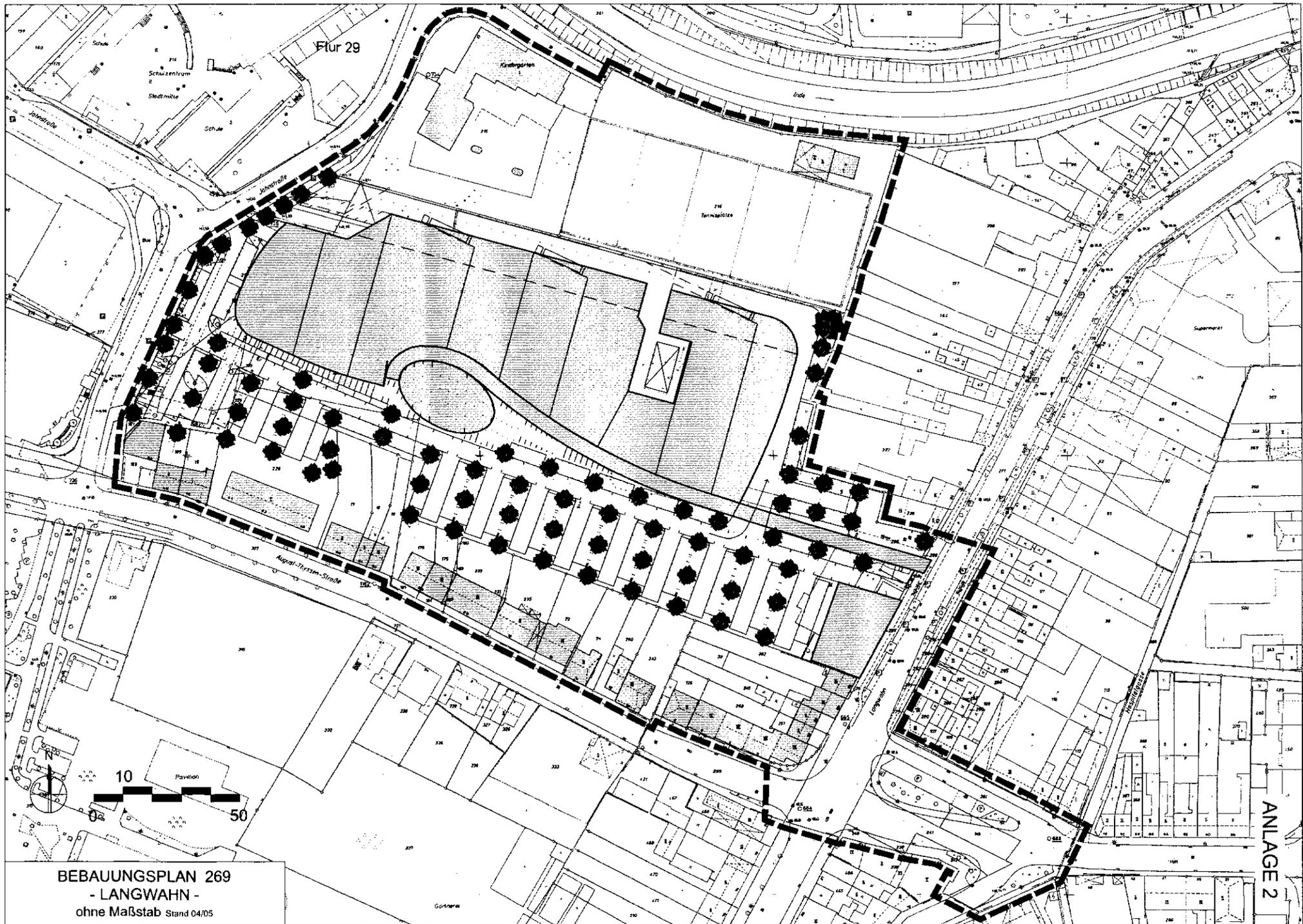
Die für die Stadt Eschweiler im Zusammenhang mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes 269 - Langwahn - entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Anlagen:

1. Übersicht zur Lage des Bebauungsplanes
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Bebauungsplanentwurf
4. Begründung zum Bebauungsplan

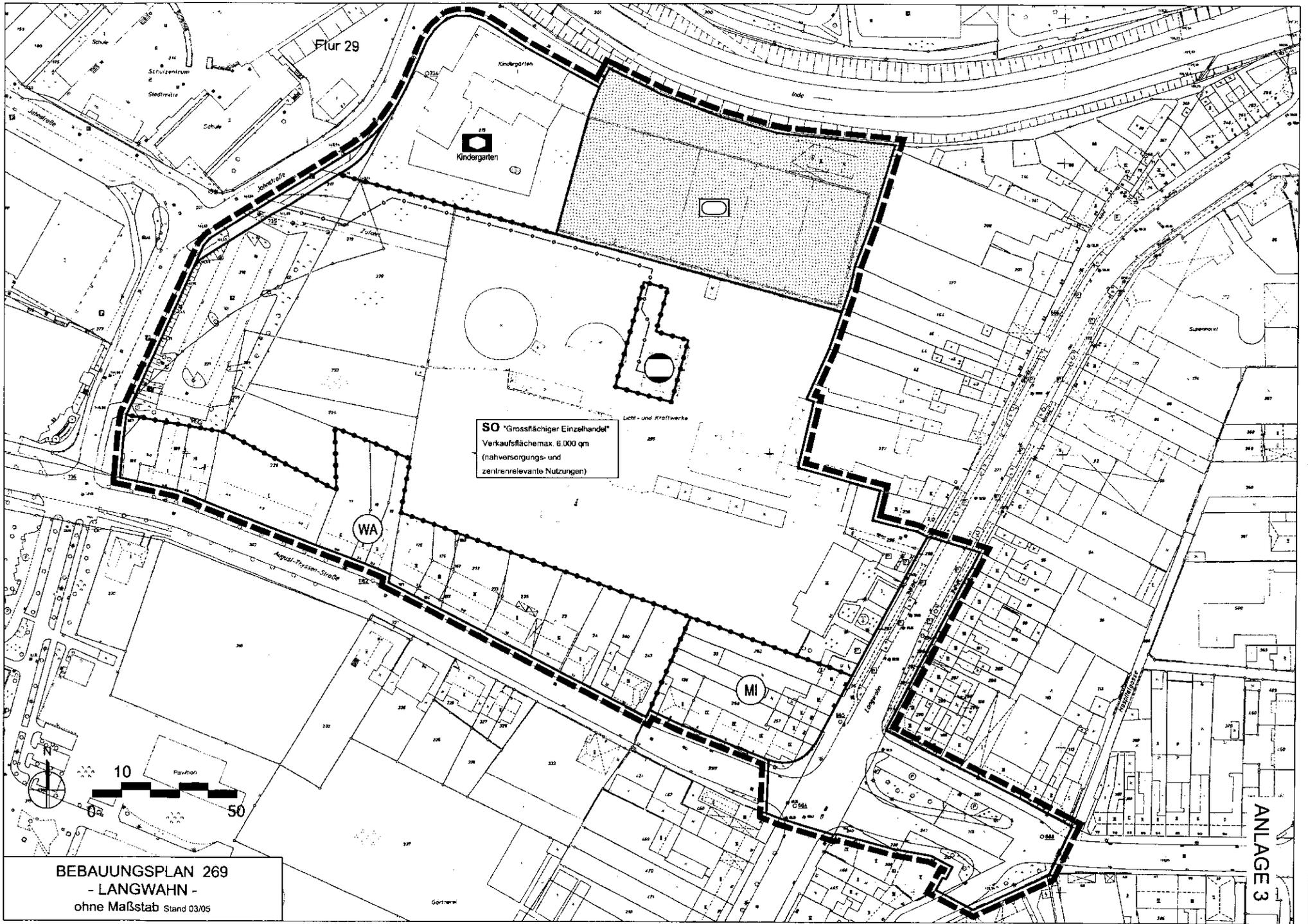
# BEBAUUNGSPLAN 269 - LANGWAHN - ÜBERSICHT





BEBAUUNGSPLAN 269  
- LANGWAHN -  
ohne Maßstab Stand 04/05

ANLAGE 2



Flur 29

Kindergarten

**SO \*Grossflächiger Einzelhandel\***  
Verkaufsfläche max. 6.000 qm  
(mahversorgungs- und  
zentrenrelevante Nutzungen)

Luft- und Kraftwerke

WA

MI

ANLAGE 3

**BEBAUUNGSPLAN 269**  
**- LANGWAHN -**  
ohne Maßstab Stand 03/05



# **Stadt Eschweiler**

## **Bebauungsplan 269 - Langwahn -**

### **Begründung**

gemäß § 2 a BauGB  
und § 9 (8) BauGB

Stand 27/04/2005

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	GELTUNGSBEREICH	3
2.3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
<b>3.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.1.1	WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	6
5.1.2	MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	6
5.1.3	SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO)	7
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
5.4	GRÜNFLÄCHEN	7
5.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
5.5.1	Äußere Erschließung	8
5.5.2	Innere Erschließung	8
5.5.3	ÖPNV	8
5.6	VER- UND ENTSORGUNG	8
5.6.1	Flächen für Versorgungsanlagen	8
<b>6.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>8</b>
6.1	UMWELTPRÜFUNG (UP)	8
6.2	ALTLASTEN	8
6.3	IMMISSIONEN	9
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>9</b>

## 1. Planungsanlass

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

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

### 2.2 Geltungsbereich

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

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

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

### 2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für die Flächen des Bebauungsplanes 269 – Langwahn – im östlichen und südlichen Teil gemischte Bauflächen dar, im zentralen

Teil eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Signatur Gaswerk und im nördlichen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einen Kindergarten. Außerdem ist eine Ferngasleitung bis zum zentralen Gaswerk dargestellt.

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

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

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

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

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

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

## 2.4 Städtebauliche Situation

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

Entlang der Straße Langwahn ist die Bebauung geprägt durch eine zumeist homogene, dem Straßenverlauf folgende gründerzeitliche Bebauungsstruktur in zwei- bis dreigeschossiger, geschlossener Bauweise. Die Nutzung entspricht einem Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und kleineren gewerblichen Nutzungen (Fliesenfachbetrieb, Dienstleistungen, Ärzte, Läden). Als besondere Nutzung tritt das Natursteinwerk und der Steinmetzbetrieb

(Langwahn 50/52) heraus. Die Kreuzung an der August-Thyssen-Straße / Langwahn wird durch eine viergeschossige Eckbebauung betont. Entlang der August-Thyssen-Straße nimmt die durch Wohnnutzung geprägte Blockrandbebauung in Richtung Jahnstraße von der Viergeschossigkeit ab bis zu einem kleinen eingeschossigen Gebäude an der Kreuzung Jahnstraße, das als Moschee genutzt wird. Bei der Bebauung an der August-Thyssen-Straße handelt es sich um einen innerstädtischen Wohnstandort, der durch die Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung im rückwärtigen Bereich und die vorbeiführende Hauptverkehrsstraße geprägt und vorbelastet ist.

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

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

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

### **3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele für diesen zentralen Standort verfolgt:

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

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

Zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur und als Voraussetzung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel hat die Stadt Eschweiler im Jahr 2003 eine Einzelhandelsuntersuchung erstellen lassen (CIMA-Stadtmarketing, Bonn). Ziel des Gutachtens war es u. a. vor dem Hintergrund der Standort- sowie der Angebots- und Wettbewerbssituation, die Tragfähigkeit und die Auswirkungen entsprechender Ansiedlungen aufzuzeigen. Dabei kommt dieses Gutachten zum Schluss, dass der Standortbereich „Langwahn“ absatzwirtschaftlich gute Bedingungen zur Etablierung von Fachmärkten mit komplementären innerstädtischen Kernsortimenten bietet. Durch eine Projektentwicklung am Langwahn könne langfristig ein nachhaltiger innerstädtischer Einzelhandelsstandort geschaffen werden.

Dabei macht diese geplante Nutzungsänderung des ehemaligen EWV-Betriebsgeländes die Aufstellung des Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes

erforderlich. Die für den Bebauungsplan 269 – Langwahn – erforderliche 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Einkaufs- und Feizeitzentrum mit einem Branchenmix und einer Verkaufsfläche von ca. 5.000-6.000 qm mit ca. 350 Stellplätzen geplant. Das Nutzungsangebot sieht mehrere Fachmärkte, vornehmlich aus dem qualifizierten Lebensmittelbereich sowie den Bereich Fitness / Wellness / Beauty und Sportartikel / Bekleidung vor. Dazu soll das Areal auf dem ehemaligen EWV-Gelände zwischen den Straßen Langwahn und Jahnstraße neu geordnet und arrondiert werden. Ausgehend von der Straße Langwahn soll eine geschwungene und leicht überhöhte „Arkade“ als überdachter Fußweg dem Ort eine neue Identität geben und die dahinter liegenden Nutzungseinheiten zusammenfassen. Eine multifunktionale, witterungsgeschützte „Markthalle“ bildet das Zentrum der Anlage. Nutzung und städtebauliche Gestaltung sollen dabei zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beitragen und Impulse auch für die Innenstadt geben. Über die großzügigen Vorflächen und die „Arkade“ ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Sport- und Schulanlagen an der Jahn- und August-Thyssen-Straße und der Innenstadt möglich.

Die PKW-Erschließung des Areals erfolgt in erster Linie von der Ostseite über die Straße Langwahn. Die ca. 350 Stellplätze liegen südlich des geschwungenen Arkadenbaus. Für eine Entlastung und Verteilung des Verkehrsaufkommens sorgt ein zweiter Zugang von Westen von der Jahnstraße. Die Anlieferung der Fachmärkte und Nutzungseinheiten erfolgt über eine eigene private Erschließungsstrasse südlich des Kindergartens und der Tennisplätze. Dabei soll die Abführung dieses Anlieferverkehrs in Einbahnrichtung in Richtung Jahnstraße erfolgen. Der öffentliche Parkplatz an der Jahnstraße für die angrenzenden Sporteinrichtungen (Eissporthalle, Schwimmhalle) wird durch den Parkplatz des Einkaufs- und Feizeitzentrums überplant. Die Verfügbarkeit der Stellplätze für die Öffentlichkeit wird zukünftig auf dem Grundstück des Einkaufs- und Feizeitzentrums dauerhaft gesichert werden.

Südlich des geplanten Einkaufszentrums werden die vorhandene Bebauung mit ihren Nutzungen und im Norden des Plangebietes die bestehenden Tennisplätze und der vorhandene Kindergarten festgesetzt.

## **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Die vorhandene Bebauung entlang der August-Thyssen-Straße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzung entspricht den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes und der zukünftigen Zielvorstellung für diese Blockrandbebauung. Daher wird dieses Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **5.1.2 MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)**

Bei der Festsetzung des Mischgebietes an der Kreuzung August-Thyssen-Straße / Langwahn handelt es sich um eine Bestandsfestsetzung eines Teilbereiches, der von einer Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Planfestsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes und wird durch die aktuelle Zielsetzung der Stadt Eschweiler nicht geändert. Allerdings werden durch detailliertere Festsetzungen im weiteren Planverfahren in diesem Mischgebiet Einschränkungen für die Nutzungen vorgenommen. Dort sollen Spielhallen / Spielcasinos und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zugelassen werden. An

vorgenannten Nutzungen zu einem Verlust an Attraktivität führen mit der Folge einer Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnqualität und des Versorgungsangebotes.

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

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption wird in den zentralen Flächen des Plangebietes zwischen Langwahn und Jahnstraße ein Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt. Der Entwurf sieht ein Einkaufszentrum vor, das mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm als Obergrenze beschränkt ist. Intendiert ist ein Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel / Feinkost mit Systemgastronomie und Sport (Fitness, Wellness, Beauty). Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden für das ausgewiesene Sondergebiet die einzelnen (nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten) Sortimente und die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen detailliert festgesetzt. Es ist beabsichtigt die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 3.500 qm zu beschränken. Zusätzlich soll eine maximale Verkaufsfläche von 500 qm für den Einzelhandel mit Getränken, Tabakwaren, Zeitschriften und Süßwaren zulässig sein. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird die Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit Bekleidungsartikeln auf maximal 1.500 qm begrenzt. Auf maximal 1.000 qm Verkaufsfläche sind sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig, wobei auch eine Mindestgröße der Verkaufsfläche je Sortiment definiert werden wird. Durch diese, im weiteren Verfahren optimierten, Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das vorhandene Angebot in der gewachsenen Innenstadt von Eschweiler komplettiert und die „Einkaufsstadt Eschweiler“ gestärkt wird.

Zusätzlich zu den Einzelhandelsnutzungen werden in diesem Sondergebiet durch Festsetzungen Nutzungen aus dem Themenbereich „Fitness, Wellness, Beauty“ sowie weitere Dienstleistungen und Gaststätten zulässig sein. Hier ist die Intention der Stadt an diesem Standort zwischen der Innenstadt und den Einrichtungen an der Jahnstraße (Eishalle, Schwimmhalle, Tennisplätze) diesen Sport- und Freizeitsektor in Eschweiler zu stärken.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird sich in den Bereichen, in denen Bestandsgebiete überplant werden, an den Bestandsgebäuden bzw. an den Festsetzungen der vorhandenen aktuell gültigen Bebauungspläne orientieren. Im Bereich des Sondergebietes wird die Ausnutzung auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption im weiteren Verfahren präzisiert und konkretisiert werden.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich in den bestandsüberplanenden Bereichen an der bestehenden Bauweise, d.h. im südlichen Teil des Plangebietes wird im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt und im weiteren Verlauf in Richtung Osten im Mischgebiet eine geschlossene Bauweise. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes, im Sondergebiet, wird keine Bauweise festgesetzt. Hier wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. durch Baulinien und -grenzen beeinflusst. Diese überbaubaren Grundstücksflächen werden dort, wie auch im übrigen Plangebiet, im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens definiert. Durch die Festsetzung verbindlicher Baulinien bzw. Baugrenzen bedarf es dann im Sondergebiet keiner Fixierung der Bauweise mehr.

## **5.4 Grünflächen**

Im Plangebiet wird im nördlichen Bereich an der Inde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage, Tennisplätze“ umfasst die fünf bestehenden Tennisfelder und das Clubhaus des Vereins.

## **5.5 Verkehrliche Erschließung**

### **5.5.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße Langwahn (L238) an die Indestraße (B264) und damit an das überregionale Straßennetz in Ost-Westrichtung angebunden. Die Straße Langwahn (L238) bindet das Stadtzentrum an die südlichen Ortsteile von Eschweiler (Stich, Pumpe, Waldsiedlung) an. Die Marienstraße im südlichen Teil des Plangebietes bildet die Verbindung in Richtung Osten zum historischen Stadtkern und zu der Fußgängerzone an der Grabenstraße / Neustraße. Die August-Thyssen-Straße und die Jahnstraße, die das Plangebiet am Rande tangieren, sind Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraßen des sich östlich anschließenden Viertels.

Festgesetzt werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen. Im weiteren Verfahren werden zusätzliche Verkehrsuntersuchungen zur Anbindung des Einzelhandelsstandortes durchgeführt.

### **5.5.2 Innere Erschließung**

Da es sich beim Plangebiet um einen Blockinnenbereich handelt, werden die Nutzungen von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Sondergebiet ist im Osten an die Straße Langwahn und im Westen an die Jahnstraße angebunden. Die innere, private Erschließung dieses Gebietes wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens differenziert.

### **5.5.3 ÖPNV**

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

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

### **5.6.1 Flächen für Versorgungsanlagen**

Als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas wird die vorhandene Gasdruckerhöhungsstation im zentralen Planbereich festgesetzt. Im weiteren Planverfahren werden weiterführende Festsetzungen getroffen, die die Erschließung dieser Anlage sichern. Nachrichtlich übernommen worden ist bisher die zukünftige Trasse der vorhandenen Gasleitung von der Gasstation bis zur Jahnstraße.

Die weitere Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz und wird im Planverfahren konkretisiert.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Umweltprüfung (UP)**

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden im weiteren Verlauf des Verfahrens umfassend erarbeitet. Auch die Eingriffe in Natur- und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren ermittelt und dann mit konkreten Festsetzungen umgesetzt bzw. rechtlich gesichert.

### **6.2 Altlasten**

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

### 6.3 Immissionen

Für die Immissionskonflikte im Bebauungsplangebiet, die z.B. mit der Nutzung des Sondergebietes SO (z. B. Anlieferungslärm, Parkplatzlärm, etc.) zusammenhängen, erfolgt eine Klärung im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

## 7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

## 8. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ (davon ca. 8.600 qm Fläche für Stellplätze)	ca. 24.100 qm	51 %
Mischgebiet	ca. 2.100 qm	10 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.800 qm	25 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 5.050 qm	9 %
Grünfläche	ca. 5.700 qm	5 %
Gasstation	ca. 550 qm	1 %
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 3.850 qm	8 %
Gesamt	ca. 47050 qm	100 %

Eschweiler, den 27.04.2005

