



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 / Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

**52/05**

1

# Sitzungsvorlage

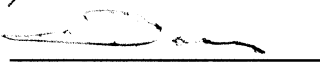
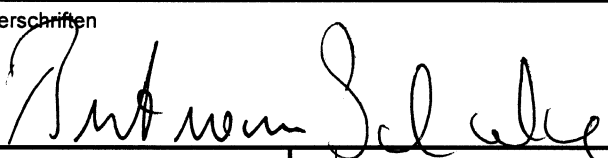
Datum: 9.02.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2.				
3.				
4.				

## 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

### Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße – gemäß §2 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 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 	
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:**

Für die Entwicklung des Mittelzentrums Eschweiler ist das Leitbild der „Einkaufsstadt Eschweiler“ von hoher Bedeutung. Daher verfolgt die Stadt das Ziel attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Bandbreite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten und aufgewerteten Standorten anbieten. Eine über mehrere Jahre erstellte Analyse des Standortes Eschweiler kommt zu der Schlussfolgerung, dass zur Stärkung des zentralen Ortes Eschweiler und zur Sicherstellung der Versorgung für die Bevölkerung die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik erforderlich ist.

Im Vorfeld wurden verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet untersucht. Die Prüfung hat jedoch ergeben, dass nur das Gebiet an der Auerbachstraße aufgrund seiner Lage für mögliche Investoren von Interesse ist. Durch die Konzentration der Sondergebietsausweisung auf diesen Standort kann gleichzeitig das gesamte Gewerbegebiet Lenzenfeldchen arrondiert und aufgewertet werden.

Es existieren konkrete Ansiedlungsabsichten eines Projektentwicklers, Investors und Betreibers für ein Fachmarktzentrum mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik. Um dieses Unternehmen mit ca. 100 neuen Arbeitsplätzen und ca. 17. Mio. Euro Investitionsvolumen für den Standort Eschweiler zu gewinnen und das Bebauungsverfahren vorzubereiten ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

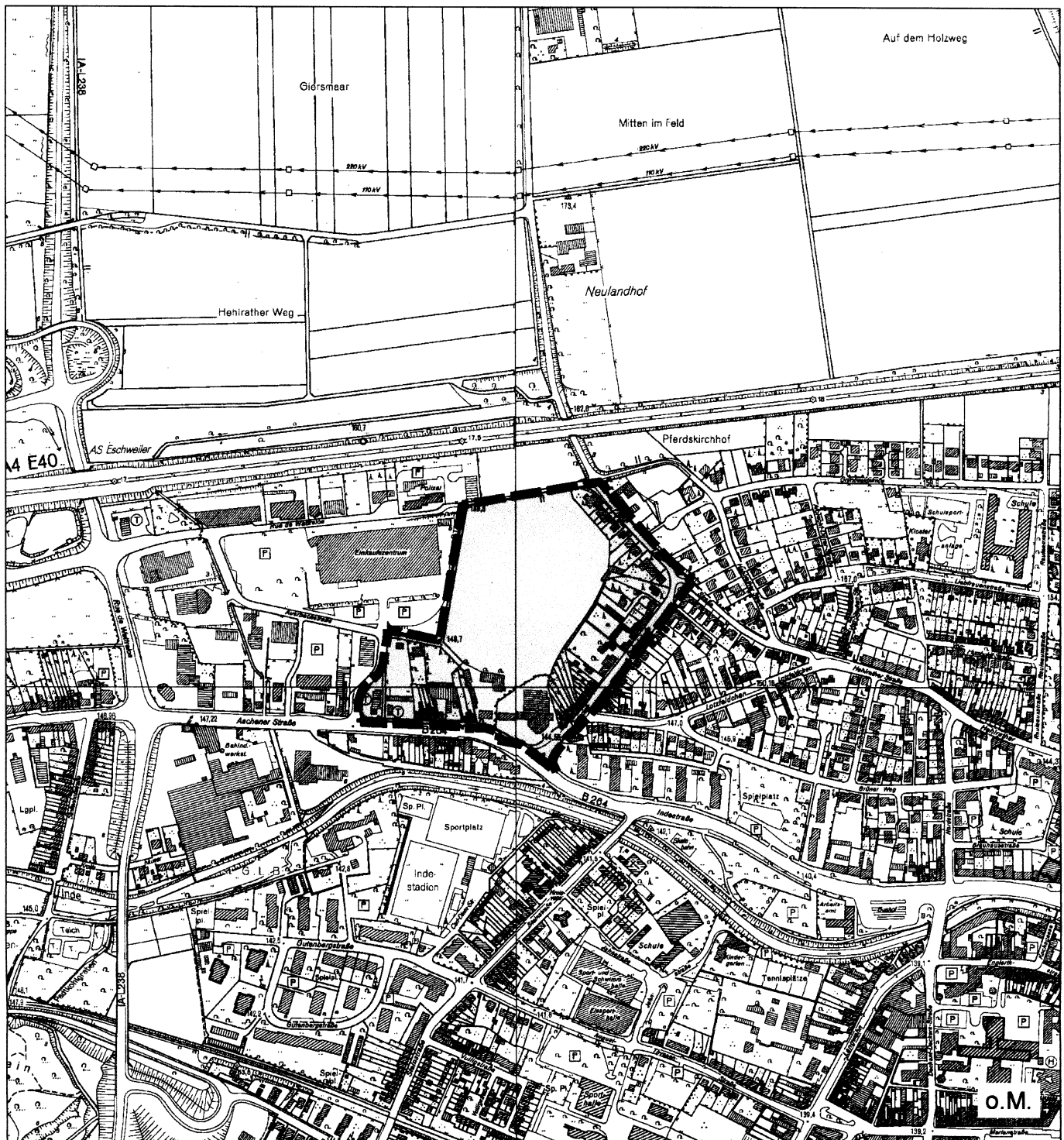
**Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auerbachstraße - entstehen der Stadt Eschweiler keine Kosten.

**Anlagen:**

1. Übersicht zur Lage der 80. Flächennutzungsplanänderung
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
3. 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes

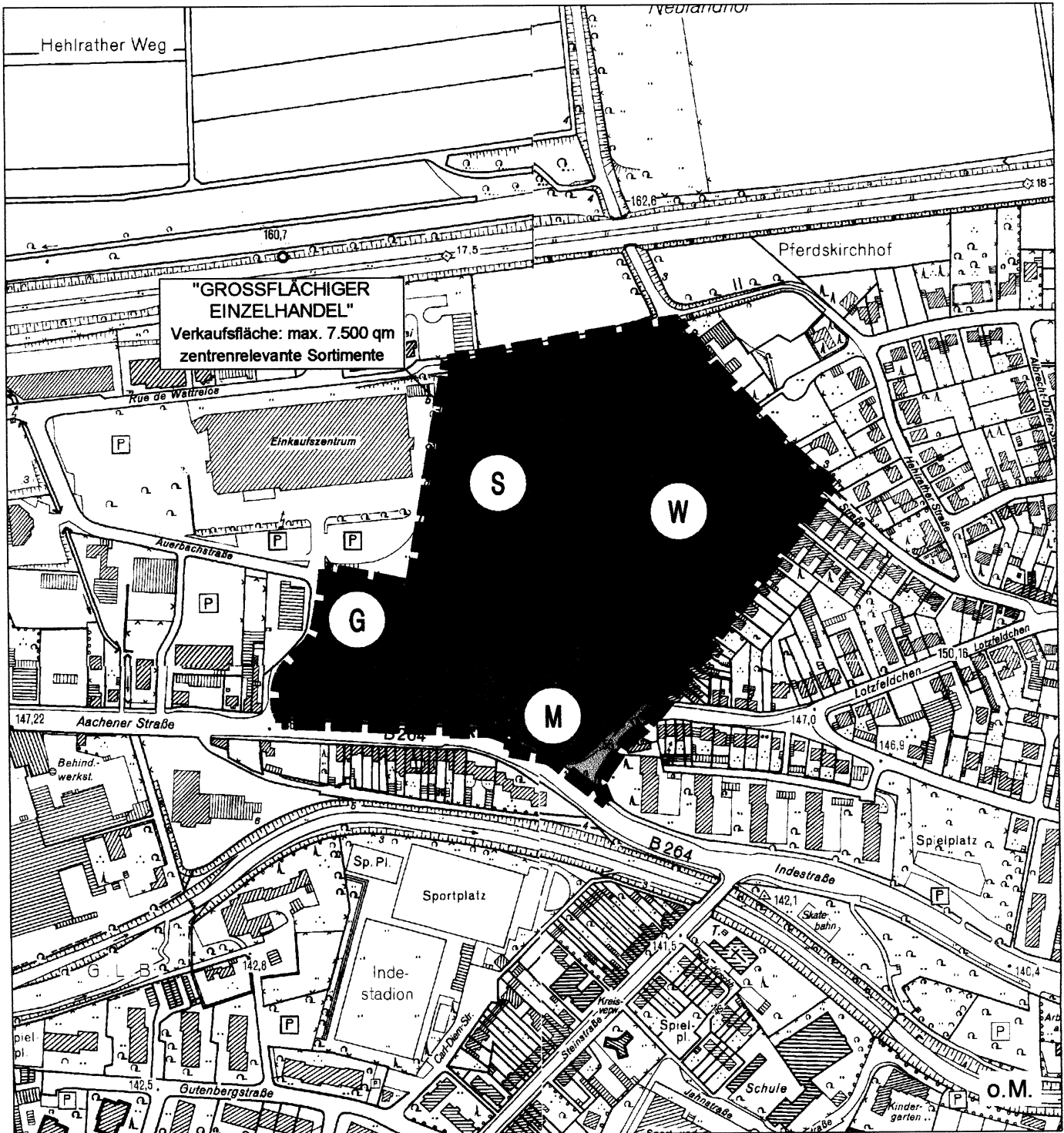
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 80. ÄND. - AUERBACHSTRASSE - ÜBERSICHT



# AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 80. ÄNDERUNG - AUERBACHSTRASSE -



# Stadt Eschweiler

## Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes

### - Auerbachstrasse - gemäß § 2 a BauGB und § 5 (1) BauGB

Stand 02/02/2005

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>2</b>
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.2	GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	2
1.3	DERZEITIGE DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
<b>2.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ALLGEMEINE ZIELE</b>	<b>2</b>
2.1	ANLASS UND ZIEL	2
2.2	BEDARF UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	2
2.3	ABSTIMMUNG MIT DER BEZIRKSPLANUNGSBEHÖRDE	3
<b>3.</b>	<b>INHALT DER ÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	UMWELTPRÜFUNG (UP)	3
4.2	ALTLASTEN	3
4.3	IMMISSIONEN	4

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

# **2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele**

## **2.1 Anlass und Ziel**

Wesentliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es den Siedlungsschwerpunkt Eschweiler mit seinen Versorgungsaufgaben im Bereich der mittelzentralen Bedarfsgüter zu stärken. Absicht der Stadt Eschweiler als Einkaufsstadt ist es, attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Breite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten, integrierten und aufgewerteten Standorten anbieten. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, maximale Verkaufsfläche 7.500 qm, zentrenrelevante Sortimente“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentums mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik. Dabei sieht die derzeitige Konzeption an dem vorgenannten Standort eine Realisierung von ca. 7500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte vor.

## **2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereiches**

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

Unterhaltungselektronik erforderlich ist. Nur durch die Ansiedlung von konzentriertem Geschäftsbesatz mit Magnetwirkung ist der Standort Eschweiler zu arrondieren und zu stärken.

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

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,4 ha. Die dargestellten Wohnbauflächen betragen ca. 4,6 ha, die gemischte Baufläche 1,3 ha und die Verkehrsflächen 0,2 ha. Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ werden Entwicklungsflächen in der Größenordnung von ca. 2,9 ha dargestellt.

### **2.3 Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde**

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

## **3. Inhalt der Änderung**

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens werden die nachfolgenden Bauflächen dargestellt:

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

Dabei orientiert sich die Darstellung im überwiegenden Teil des Plangebietes an den Änderungen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung als Ziele der Stadt verfolgt werden. So wird im Vergleich zum Flächennutzungsplan von 1980 die Wohnbaufläche im Südosten und die Gewerbliche Baufläche im Südwesten ausgeweitet und so die Mischgebietsfläche im Süden reduziert. Im zentralen Bereich wird die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ mit „Verkaufsfläche maximal 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente“ ausgewiesen, die die Ansiedlung einer Großflächigen Einzelhandelsnutzung vorbereitet.

## **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

Das Plangebiet ist belastet durch die Immissionen der Bundesautobahn A4 / E40, die am nördlichen Rand entlangführt. Im Rahmen des sechsspurigen Ausbaus der Autobahn werden Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung notwendig, in deren Bereich auch das neugeplante Wohngebiet liegt.

Für die Immissionskonflikte, die mit der Nutzung der Sonderbaufläche (z. B. Anlieferungslärm, Parkplatzlärm, etc.) bzw. der Gewerblichen Bauflächen (Nutzungsarten) zusammenhängen, erfolgt eine Klärung im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Eschweiler, den 02.02.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'U. Meyer'.