



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 / Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

**53/05**

1

# Sitzungsvorlage

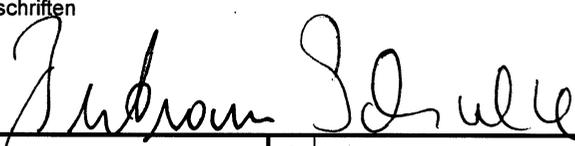
Datum: 10.02.2005

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

**Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussentwurf:**

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße – gemäß §2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in 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>	
<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 die Ansiedlung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

**Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

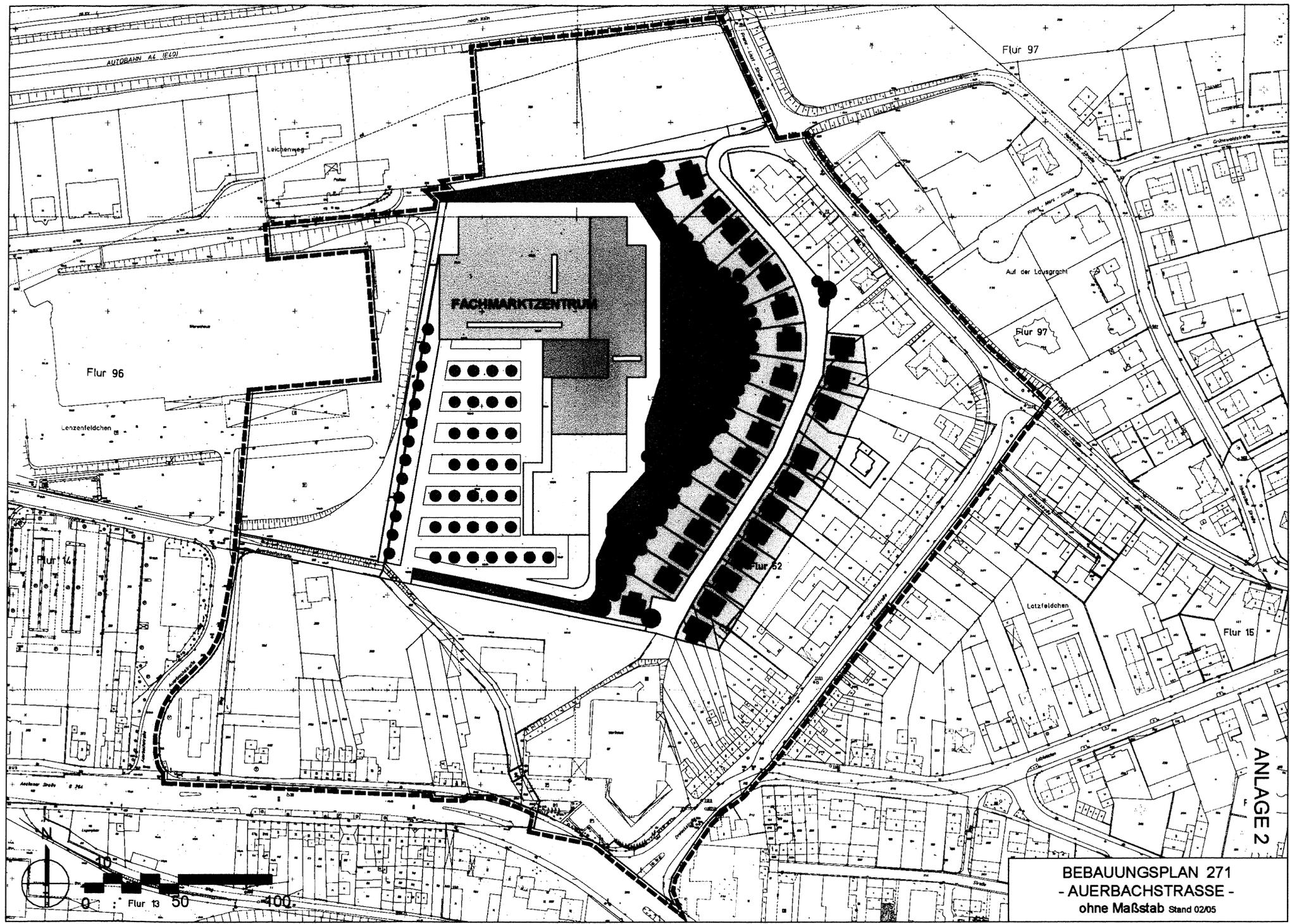
Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - werden im weiteren Verfahren ermittelt.

**Anlagen:**

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

# BEBAUUNGSPLAN 271 - AUERBACHSTRASSE - ÜBERSICHT





FACHMARKTZENTRUM

Flur 96

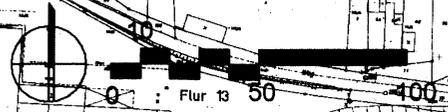
Flur 97

Flur 82

Flur 15

ANLAGE 2

BEBAUUNGSPLAN 271  
- AUERBACHSTRASSE -  
ohne Maßstab Stand 02/05



LANDWIRTSCHAFT

Flur 97

SO 2

"GROSSFLÄCHIGER  
EINZELHANDEL"

Verkaufsfläche max. 9.000 qm (zentren- und  
nahversorgungsrelevantes Sortiment)

GRÜN  
FLÄCHE

Flur 97

Auf der Leusgracht

Flur 50

Lenzenfeldchen

Flur 15

Lotzfeldchen

ANLAGE 3

BEBAUUNGSPLAN 271  
- AUERBACHSTRASSE -  
ohne Maßstab Stand 02/05



Flur 13 50

100

# **Stadt Eschweiler**

## **Bebauungsplan 271 - Auerbachstrasse -**

### **Begründung**

gemäß § 2 a BauGB  
und § 9 (8) BauGB

Stand 02/02/2005

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	REGIONALPLANUNG / ZULÄSSIGKEIT VON GROßFLÄCHIGEM EINZELHANDEL IN SONDERGEBIETEN	3
2.3	GELTUNGSBEREICH	7
2.4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
2.5	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
<b>3.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.1.1	WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)	9
5.1.2	MI – Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	9
5.1.3	GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)	9
5.1.4	SO1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 BauNVO)	10
5.1.5	SO2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 BauNVO)	10
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
5.4	GRÜNFLÄCHEN	11
5.5	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	11
5.6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
5.6.1	Äußere Erschließung	11
5.6.2	Innere Erschließung	11
5.7	VER- UND ENTSORGUNG	11
<b>6.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>11</b>
6.1	UMWELTPRÜFUNG (UP)	11
6.2	ALTLASTEN	11
6.3	IMMISSIONEN	12
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>12</b>

## 1. Planungsanlass

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

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

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

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

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

### 2.2 Regionalplanung / Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel in Sondergebieten

Die Stadt Eschweiler hat im Rahmen der Standortqualifizierung Innenstadt ein Einzelhandelskonzept erstellt und erarbeitet zur Zeit im Rahmen ihres Stadtentwicklungskonzeptes und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Zentrenkonzept, in dem die innergemeindliche Zentrenstruktur geklärt wird. Dieses Zentrenkonzept soll eine geregelte Ansiedlung von Einzelhandel zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung ermöglichen. Innerhalb des Konzeptes werden zentrale Versorgungsbereiche, Grundversorgungsbereiche, die mittelzentrale Versorgungsfunktion als auch Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel oder Einkaufszentren behandelt. Aus diesem gestuften

Standortkonzept und der Analyse der Angebotsstruktur soll ein Leitbild für eine Standortsteuerung nach planungsrechtlichen und rechtlichen Gesichtspunkten für eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege entstehen.

In diesem Rahmen ist der Standort „Auerbachstraße“ folgendem planerisch rechtlichem Prüfraster unterzogen worden:

- §24 Abs. 3 LEPRO i. V. m. §§ 6,7

Sondergebiete für EKZ und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausgewiesen werden, soweit die in ihren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang

- der zentralörtlichen Gliederung sowie der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie
- räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.

- Punkt 3.1.1.2 des Einzelhandelserlasses

Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung

- Wenn die Kaufkraftbindung der im Sondergebiet zu erwartenden Nutzung dem Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet (Tragfähigkeit). Der Standort innerhalb des Versorgungsbereiches muss in dem Zentrum liegen, das nach Lage und Nutzung angemessen ist. Das Verhältnis zwischen den Gemeinden darf also nicht gestört werden durch die Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsbereiches.

- Punkt 3.1.2.2 des Einzelhandelserlasses

Räumliche und funktionale Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten (SSP)

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

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

### **Projektkonzeptionen**

Die derzeitige Konzeption sieht am Standort „Auerbachstrasse“ eine Realisierung von ca. 7.500 qm Verkaufsfläche untergliedert in mehrere Fachmärkte, vornehmlich Unterhaltungselektronik (ca. 3.500 qm VK-Fläche), vor.

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

### **Zentralörtliche Gliederung**

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

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

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

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

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

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

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

- Kaufkraftpotenzial in Eschweiler
  - Bei ca. 56.000 Einwohnern und einem Einzelhandelsrelevanten Ausgabevolumen pro Kopf von ca. 4.800 € ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von ca. 269 Mio. €
  - Bei gleichzeitigem Kaufkraftabfluss von 46,5 Mio. €
  - Im Einzugsbereich der Stadt Eschweiler existiert ein Nachfragevolumen von 1.043 Mio. €
- Kaufkraft und Flächenproduktivität für den Fachmarkt Unterhaltungselektronik
  - Bei einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 qm und einer durchschnittlichen Raumleistung in Höhe von ca. 4.500 € pro qm entsteht ein Umsatz in Höhe von ca. 15,7 Mio. €
  - Bei 56.000 Einwohnern und einer Kaufkraft von ca. 550 € pro Einwohner entsteht eine Kaufkraft von ca. 31 Mio. € (das Einzelhandelsgutachten kommt zu einer Zahl von 28,7 Mio. € Nachfrage)
  - Derzeit wird ein Umsatz erreicht von 14,9 Mio. €, wobei die Kernstadt jedoch nur einen Umsatz von 7,3 Mio. € erreicht. (d.h. es existiert sogar ein Kaufkraftabfluss von 23,7 Mio. €)

Die Zentralitätskennziffer der Unterhaltungselektronik liegt z. Zt. mit 52% extrem niedrig und kann durch diese Ansiedlung erheblich gebessert werden. Das zusätzliche Kaufkraftpotenzial von 23,7/15,7 Mio. € wird mit der Ansiedlung des Fachmarktzentrums in Eschweiler gebunden. Die Einkaufsorientierung der Warengruppe Unterhaltungselektronik, die bisher nur bei 54% liegt und eine Orientierung nach Aachen mit 43% hat, wird in Eschweiler gebunden und trägt zur Stärkung des Mittelzentrums bei. Damit wird die Tragfähigkeit des Versorgungsbereiches im Sinne der Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung nicht überschritten und hat keine negativen Auswirkungen oder gar Gefährdungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden.

### **Funktionale Zuordnung**

Die Nutzung des Fachmarktzentrums kommt dem Standort des Siedlungsschwerpunktes Eschweiler am ehesten zu. Der Standort des beabsichtigten Sondergebietes liegt zentral im Siedlungsgeflecht der Stadt Eschweiler. Der Siedlungsschwerpunkt Eschweiler selbst, mit seiner Hauptnutzungsfunktion Stadtbereichszentrum, umfasst die zentralen

Infrastruktureinrichtungen des Mittelzentrums. Die funktionale Zuordnung ist gewährleistet, da der Siedlungsschwerpunkt Eschweiler als geeigneter Standort wegen seiner Versorgungsaufgabe mit mittelzentralen Bedarfsgütern in Frage kommt. Auch durch seine Verkehrsanbindung (B238, B264) ist der Standort auf das innergemeindliche Zentrumsystem ausgerichtet.

### **Räumliche Zuordnung**

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

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

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

Der den Hauptgeschäftsbereich komplementierende Ergänzungsstandort ist in der Lage, konzentrierten Geschäftsbesatz mit Magnetfunktion im Sinne eines Fachmarktzentrums aufzunehmen. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die Verkehrsverhältnisse der Kernzone 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. Eine Standortprüfung hat ergeben, dass es geeignete arrondierende Standorte im unmittelbaren Einzugsbereich der Kernzone nicht gibt. Fragliche Grundstücke sind entweder durch Private genutzt oder liegen abseits der Haupteerschließung der Innenstadt. Der Betreiber des untersuchten Fachmarktzentrums selber wird jedoch nur den Standort neben der Schwesterfirma „REAL“ wählen.

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

### **Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde**

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

## 2.3 Geltungsbereich

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

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

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

## 2.4 Planungsrechtliche Situation

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Städtebauliche Situation

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

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

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

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

## 4. Städtebauliches Konzept

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Fachmarktzentrum mit einem Branchenmix, einer Verkaufsfläche von ca. 7500 qm und ca. 350 Stellplätzen geplant. Vorgesehen ist eine Untergliederung in einen großen Fachmarkt mit dem Schwerpunkt Unterhaltungselektronik (ca. 3.500 qm Verkaufsfläche) und weitere kleinere Einheiten mit unterschiedlichen zentrenrelevanten Sortimenten (max. 4.000 qm Verkaufsfläche). Nutzung und städtebauliche Gestaltung sollen zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes beitragen und Impulse für die Neuordnung und Neugestaltung geben.

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

Ein breiter Grünzug trennt das Zentrum vom neugeplanten Wohngebiet im Osten. Das Wohngebiet wird durch eine Planstraße von der Franz-Liszt-Straße aus erschlossen und wird in einer aufgelockerten Anordnung ca. 30 Einzel- und Doppelhäuser umfassen. Fußwege entlang des alten Wirtschaftsweges parallel zur Autobahn und vom Wendehammer

der Planstraße zur Auerbachstraße durchziehen das Plangebiet und binden es in die übergeordneten Wegeverbindungen ein.

## 5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Bei der Festsetzung des Mischgebietes an der Aachener Straße 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 den Mischgebieten Einschränkungen für die Nutzungen vorgenommen. Dort sollen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- |   |   |
|---|---|
| 1. Lebensmittel, Getränke   | 9. Einrichtungszubehör (ohne Möbel),<br>Haus- und Heimtextilien,<br>Bastelartikel, Kunstgewerbe |
| 2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren                                   | 10. Musikalienhandel  |
| 3. Bücher / Zeitschriften / Papier /<br>Schreibwaren / Büroorganisation | 11. Uhren / Schmuck   |
| 4. Kunst / Antiquitäten   | 12. Spielwaren, Sportartikel  |
| 5. Baby- / Kinderartikel  | 13. Teppiche (ohne Teppichboden)  |
| 6. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe                                       | 14. Blumen  |
| 7. Unterhaltungselektronik / Computer,<br>Elektrohaushaltswaren         | 15. Campingartikel  |
| 8. Foto / Optik   | 16. Fahrräder und Zubehör, Mofas  |
|   | 17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel   |

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

#### 5.1.3 GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um den rückwärtigen Teil der Grundstücke an der Aachener Straße und die Flächen an der Einmündung Auerbachstraße / Aachener Straße. Die bestehende Festsetzung als Mischgebiet wird geändert in eine Gewerbegebietsfestsetzung, da in diesem Bereich Wohnnutzungen städtebaulich nicht wünschenswert und aufgrund der gewerblichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte nicht standortgemäß sind. Auch hier sollen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zugelassen werden, wenn das

angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der o. g. Liste (siehe MI-Gebiete) zuzuordnen ist. Diese nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente sollen in den ausgewiesenen Sondergebieten oder im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden.

Zusätzlich wird das Gewerbegebiet im weiteren Verfahren durch textliche Festsetzungen nach §1 (4) BauNVO gegliedert. Dadurch wird die Lage der zulässigen Betriebe und Anlagen aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens im Gebiet gesteuert, um dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebiete gerecht zu werden.

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

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption wird in den zentralen Flächen des Plangebietes ein Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt. Der Entwurf sieht ein Fachmarktzentrum vor, das mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.500 qm als Obergrenze beschränkt ist. Intendiert ist ein Schwerpunkt im „Mediabereich“ (Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren) sowie weitere Fachmärkte, die das lückenhafte Angebot der Stadt Eschweiler ergänzen. Dabei wird die maximale Verkaufsfläche für den Mediabereich auf 3.500 qm und für die übrigen Sortimente auf insgesamt 4.000 qm festgesetzt. Darüber hinaus sollen gastronomische Dienstleistungen zulässig sein.

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

Die Festsetzung dieses Sondergebietes SO 2 umfasst einen Teil des existierenden REAL - Verbrauchermarktes. Diese Flächen werden aktuell genutzt als Parkplatzflächen und sind nach dem vorhandenen Planungsrecht als GE-Flächen ohne Einschränkung festgesetzt. Die Abgrenzung und diese neue Ausweisung als Sondergebiet sind alleine bedingt durch die Plangebietsabgrenzung des benachbarten Bebauungsplanes 35 / 4. Änderung und die vorhandene Nutzung. Daher wird in diesem Bereich die Festsetzung aus dem anliegenden Bebauungsplan 35 / 4. Änd. übernommen und ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ entsprechend dem dort vorhandenen Bestand mit einer Verkaufsflächenbeschränkung auf max. 9.000 qm bezogen auf das Gesamtgrundstück festgesetzt. Da in diesem Gebiet keine Baufenster festgesetzt werden, ermöglicht diese Festsetzung keine Neuansiedlung von Unternehmen, sondern sichert in diesem Bereich nur den vorhandenen Bestand an Parkplätzen des REAL - Einkaufszentrums.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird sich in den Bereichen, wo Bestandsgebiete überplant werden an den Bestandsgebäuden orientieren. Im Bereich des Sondergebietes 1 und des Gewerbegebietes 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 der Dreieckstraße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt und im weiteren Verlauf in Richtung Norden eine offene Bauweise. Entlang der Franz-Liszt-Straße wird auch eine offene Bauweise festgesetzt. Im neugeplanten Wohngebiet im zentralen Bereich des Plangebietes entlang der neuen Planstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt um das Ziel einer offenen, durchgrüneten Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens definiert.

## **5.4 Grünflächen**

Im Plangebiet wird im zentralen Bereich zur Gliederung des Gebietes eine Grünfläche festgesetzt. Sie dient als stark durchgrünte Pufferzone zwischen dem Sondergebiet und dem neuen Wohngebiet und kann ggf. auch als wohnungsnahe Freifläche von den Bewohnern genutzt werden.

## **5.5 Flächen für die Landwirtschaft**

Südlich der Autobahn werden die durch den vorhandenen, in Ost-West Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossenen Ackerflächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **5.6 Verkehrliche Erschließung**

### **5.6.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Aachener Straße (B264) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Aachener Straße bündelt als zwischengemeindliche Straßenverbindung den überörtlichen Verkehr aus dem Westen und führt in Richtung Stadtzentrum. Die Auerbachstraße führt am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang und erschließt den REAL Verbrauchermarkt und das Gewerbegebiet. Die Dreieckstraße und die Franz-Liszt-Straße im Osten sind Sammelstraßen, die von der Aachener Straße in Richtung Norden nach Dürwiß führen. Festgesetzt werden diese im Plangebiet vorhandenen Straßen in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsflächen.

### **5.6.2 Innere Erschließung**

Erschlossen wird das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Westen durch einen Ausbau der Auerbachstraße ausgehend vom Kreuzungsbereich südlich der Zufahrt zum REAL-Gelände, festgesetzt als Straßenverkehrsfläche. Das Wohngebiet wird durch eine Planstraße aus östlicher Richtung an die Franz-Liszt-Straße angebunden. Diese Planstraße endet in einem Wendehammer, von dem aus ein Fußweg in westlicher Richtung zur Auerbachstraße führt. Der Wirtschaftsweg im nördlichen Planteil zwischen Franz-Liszt-Straße und dem Polizeigelände bleibt als Wirtschaftsweg zur Erschließung der Ackerflächen bzw. Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung erhalten.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Straßennetz und wird im weiteren Verfahren 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 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren ermittelt und dann mit konkreten Festsetzungen umgesetzt.

## **6.2 Altlasten**

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

### 6.3 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 des Sondergebietes SO1 (z. B. Anlieferungslärm, Parkplatzlärm, etc.) bzw. des Gewerbegebietes (Nutzungsarten) 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 1 „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 27.350 qm	22 %
Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 9.700 qm	8 %
Gewerbegebiet	ca. 15200 qm	12 %
Mischgebiet	ca. 12.650 qm	10 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 31.650 qm	25 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 11.700 qm	9 %
Grünfläche	ca. 6.300 qm	5 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 10.000 qm	8 %
gesamt	ca. 124.550 qm	100 %

Eschweiler, den 02.02.2005

