



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

050/05

1

Sitzungsvorlage

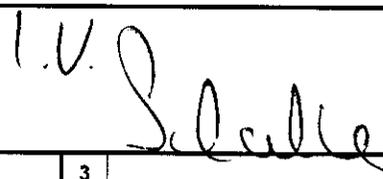
Datum: 17.02.2005

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

**Bebauungsplan 215 - Ehemalige Ziegelei -
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991, erneuter Aufstellungsbeschluss
und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 wird beschlossen.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 215 - Ehemalige Ziegelei - gemäß § 2 (1) BauGB im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- III. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (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
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

Die ehemalige Ziegelei Wolff an der Langerweher Straße in Hüheln ist bereits seit längerer Zeit aufgegeben. Die vorhandenen Gebäude werden im Wesentlichen als Lager eines Langerweher Töpferbetriebes genutzt.

Vor ca. 15 Jahren bestanden Überlegungen eines Investors, das Gelände zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Mit Aufstellungsbeschluss vom 11.07.1991 wurde ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eingeleitet, aber dann nicht weitergeführt.

Zwischenzeitlich hat sich der Eigentümer an die Stadt gewandt mit der Absicht, das Gelände zu entwickeln und hier neben einer Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung mit ergänzendem Wohnen insbesondere einen Verbrauchermarkt zur Verbesserung der Versorgungssituation im Ortsteil Weisweiler anzusiedeln. Zur Realisierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) – Großflächiger Einzelhandel sowie eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren notwendig. Der Eigentümer hat ein Büro mit der städtebaulichen Planung beauftragt. Die Erschließung ist über einen Erschließungsvertrag vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991, die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes 215 - Ehemalige Ziegelei - und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

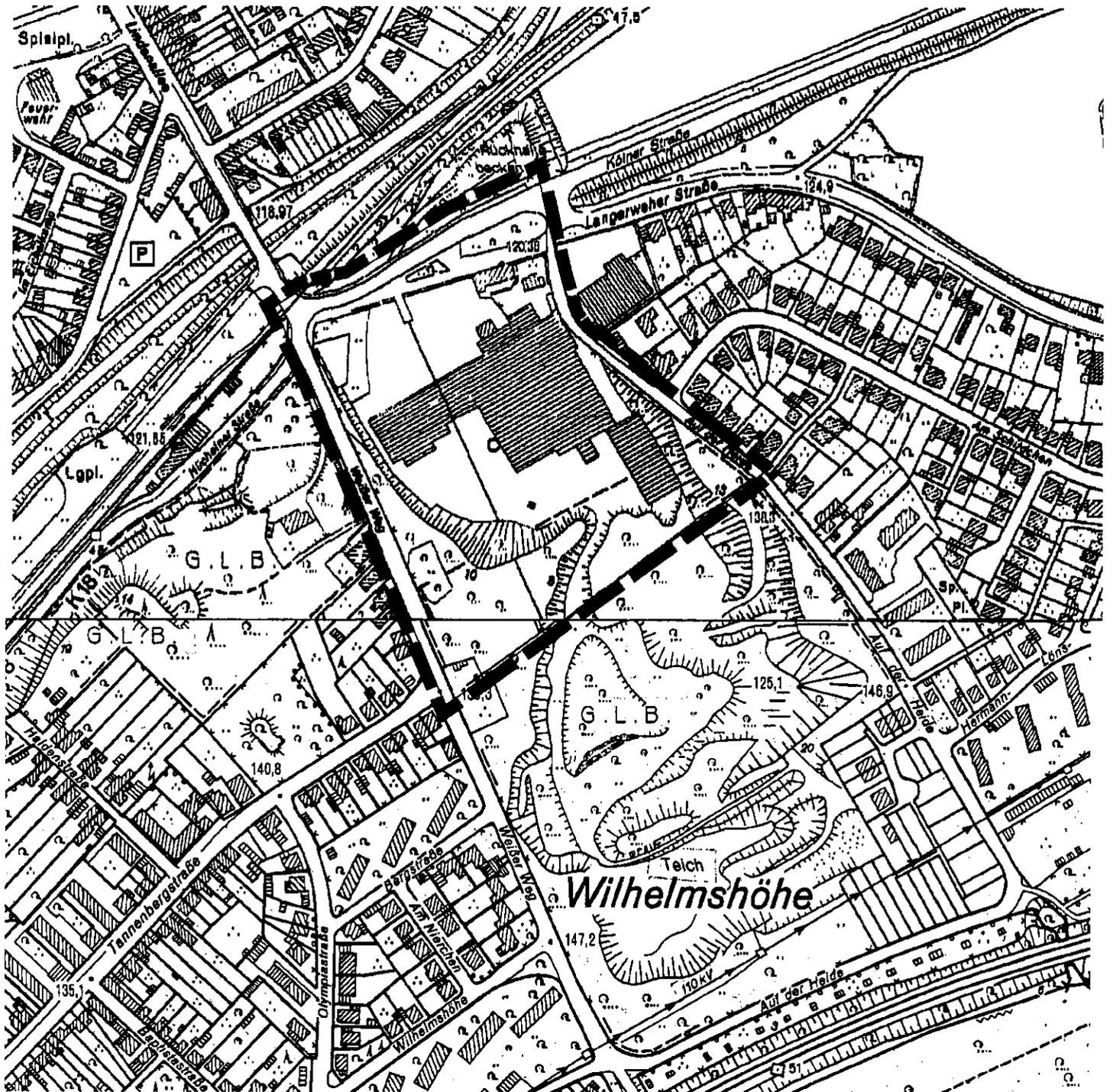
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 215 - Ehemalige Ziegelei - ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

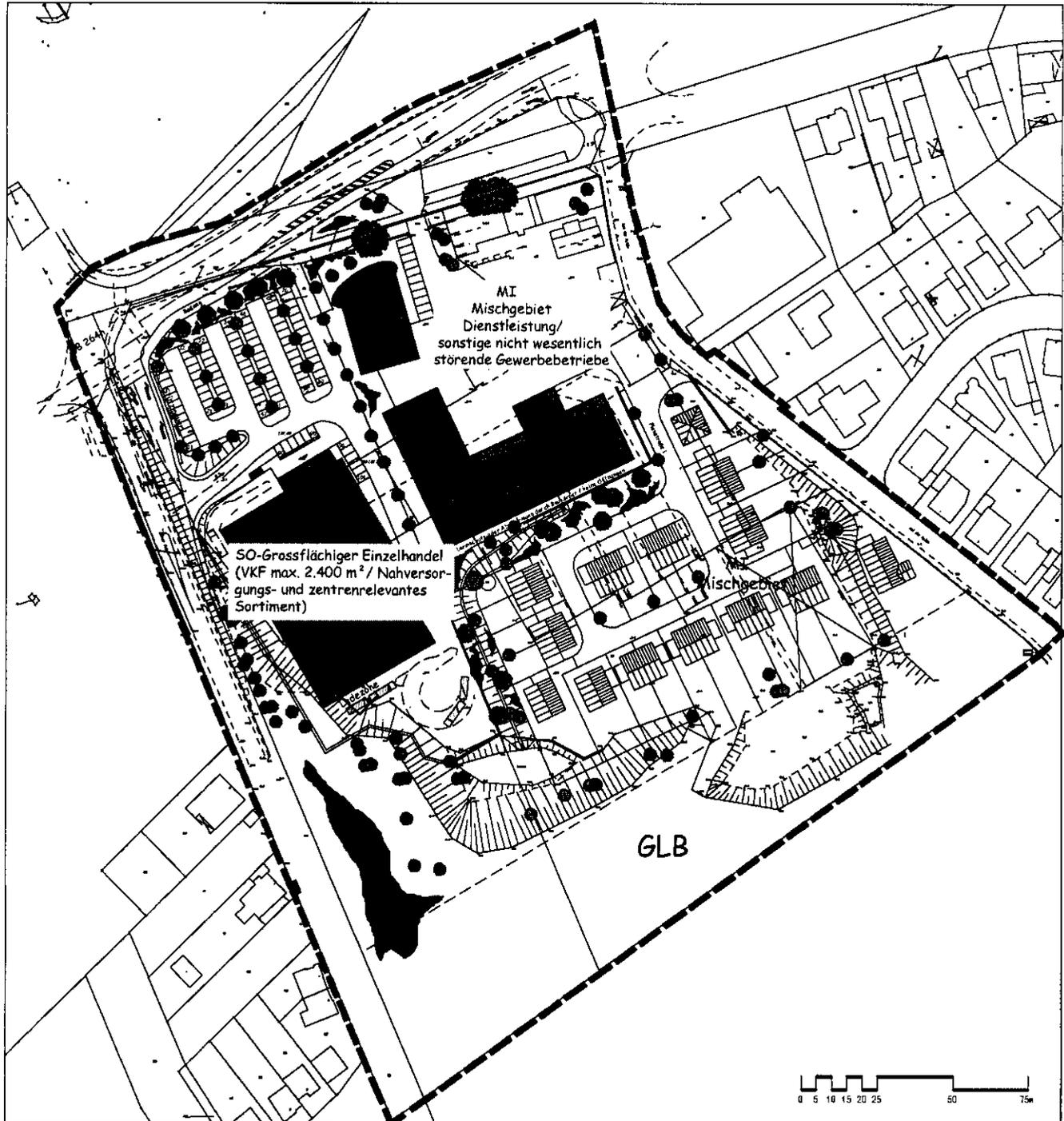
Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan
3. Begründung zum Planentwurf

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 215 - ehemalige Ziegelei -



STADT ESCHWEILER Bebauungsplan 215 -ehemalige Ziegelei-



Bebauungsplan 215 – Ehemalige Ziegelei –

Städtebauliches Konzept Begründung

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- Lage des Plangebietes
- Größe des Plangebietes
- Beschreibung der Einzelhandelssituation
- Beschreibung des Plangebietes
- Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Bestehendes Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Planung

- Allgemeine Ziele
- Nutzungskonzept
- Städtebauliche Konzeption
- Verkehrliche Erschließung

3. Fazit

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Weisweiler unmittelbar am heutigen Einmündungsbereich der K 18 in die B 264 Aachen – Köln. Südlich wird das Gebiet durch die ehemaligen Abbaufelder für Lehm und anschließend durch die Halde Nierchen begrenzt. Westlich und östlich grenzen die Siedlungen Hüheln und Wilhelmshöhe an das Plangebiet. Bei einer Betrachtung der Gesamtortschaft Weisweiler liegt das Plangebiet weitgehend zentral.



Abb. 1 | Gesamtgrundstück | Auszug aus der DGK 5.000

- Größe des Plangebietes

Die Gesamtplangebietsgröße beträgt ca. 48.200 m².

- **Beschreibung der Einzelhandelssituation**

Die Versorgung der Bevölkerung von Weisweiler und Hücheln/Wilhelmshöhe (6.068 Einwohner, Stand 31.12.01) mit Gütern des täglichen Bedarfs ist als nicht befriedigend zu bezeichnen. Neben wenigen Läden (zwei Bäckereien und eine Metzgerei) entlang der B 264 ist ein Drogeriefachmarkt (Schlecker) am Frankenplatz, ein Lebensmitteldiscounter (Penny – Markt) abseits im Gewerbegebiet und ein Contra – Markt unmittelbar benachbart an der Langerweherstraße mit jeweils ca. 800 m² Verkaufsfläche vorhanden. Zusätzlich befinden sich zwei Getränkemärkte in der Ortslage.

- **Beschreibung des Plangebietes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemals industriell als Ziegelei genutzten Bereich. Die Flächen der ehemaligen Betriebsanlagen sind vollflächig versiegelt. Der Gebäudebestand und die südlichen oberirdischen Abbaubereiche für die Rohstoffe zeugen von der Vornutzung des Geländes. Vor längerer Zeit wurde die Produktion eingestellt und die Gebäude einer gewerblichen Lagernutzung zugeführt. Die Abbauf Flächen für Lehm wurden der natürlichen Sukzession überlassen und haben sich zu einem ökologisch hochwertigen Bereich entwickelt. Diese Flächen sind als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) im Landschaftsplan III Eschweiler-Stolberg des Kreises Aachen festgeschrieben. Gebäudebestand und Abbauf läche zusammen bilden einen räumlichen Keil in der umgebenden Wohnnutzung.

Die eigentliche Baufläche ist von der B 264 einsehbar jedoch durch eine massive Zaunanlage umgeben und nicht betretbar. Durch die mit der Lagerhaltung verbundene geringe Nutzungsfrequenz des Gebäudes und der vorgelagerten Freiflächen wird der Komplex als Brache empfunden. Bei der Einfahrt in den Ort bietet sich dem Betrachter ein unansehnliches Entree der Ortschaft Weisweiler. Dieser im Ortsgefüge zentral gelegene Bereich bedarf einer städtebaulichen Entwicklung.

- **Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für das gesamte ehem. Ziegeleigelände gewerbliche Bauflächen dar. Der derzeit im Aufstellungsverfahren befindliche Entwurf des neuen Flächennutzungsplans sieht im Bereich der Abbauf lächen (GLB) Wald vor. Ziel der Stadt Eschweiler ist es, diesen ökologischen Bereich zu erhalten und weiter zu entwickeln. Der bisher bebaute Bereich ist weiterhin als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

- **Bestehendes Planungsrecht**

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert für den Untersuchungsraum nicht.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

- **Allgemeine Ziele**

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei wird derzeit als Lager genutzt. Eine industrielle Folgenutzung der Immobilie scheidet aufgrund der geringen Abstände zur schutzwürdigen Wohnnutzung aus. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sind infolge Lärmemissionen zu erwarten und stehen einer – dem Gebäudebestand entsprechenden – Nutzung entgegen. Eine Wohnnutzung entlang der B 264 scheidet aus Verkehrslärmschutzgründen aus.

Durch die begonnene Neutrassierung der B 264 n wird die Verkehrsbelastung des Ortteils Weisweiler wesentlich reduziert und der Bereich nordwestlich des Ziegeleigrundstücks neu geordnet. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Haltepunkt der revitalisierten Bahntrasse (EVS Euregiobahn) Aachen – Eschweiler – Weisweiler - Langerwehe. Dies beinhaltet für den Untersuchungsbereich sowie für den Ortsteil Weisweiler eine bedeutende Entwicklungschance.

Ziel der Planung ist die Entwicklung des städtebaulich sanierungsbedürftigen Bereiches. Im westlichen Grundstücksbereich soll ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) und einer Begrenzung der Verkaufsfläche (VKF) zur Aufnahme eines Vollsortimenters festgesetzt werden. Das Grundstück bietet aufgrund seiner zentralen, sowie verkehrsgünstigen Lage an der B 264 n einen hervorragenden Standort innerhalb von Weisweiler. In einem zweiten Abschnitt soll der östliche Grundstücksbereich zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Entlang der B 264 n ist eine gewerbliche Prägung sinnvoll, um die Schallemission der Straße auf die sensibleren Nutzungen im südlichen Plangebiet abzuhalten. Eine Nutzung als Gewerbe-/Dienstleistungszentrum z. B. zum Verkauf und Lagerung von regionaltypischen Töpferwaren oder sonstige i. S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind denkbar.

Im rückwärtigen, der Bundesstraße abgewandten Bereich ist eine Wohnnutzung entsprechend der Umgebung vorgesehen.

Durch diese Planung erhält das Grundstück eine sinnvolle Nutzung, öffnet sich in Richtung der Geschäftsachse des Ortes und bildet gleichfalls einen städtebaulichen Abschluss.

Die Versorgungsqualität von Weisweiler und Hüheln wird durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters wesentlich gesteigert, die Wohnattraktivität – vor allem für junge Familien und ältere Menschen - erhöht.

- **Nutzungskonzept**

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche, Flächen für Einzelhandelsnutzung und die für eine Mischnutzung. Südlich angrenzend befinden sich die Flächen des geschützten Landschaftsbestandteils.

Für den ersten Teilabschnitt des Geländes ist ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 2.300 m² vorgesehen. Dieser Markt soll die Versorgungslücke für die Weisweiler Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs decken. Durch die zentrale Lage im Ort und die hervorragende Lage an der B 264 n wird der Markt sowohl fußläufig, als auch für den motorisierten Individualverkehr ausgezeichnet erreichbar sein. Stellplätze in ausreichender Anzahl und eine rückstaufreie Anbindung an die Bundesstraße bieten ein hohes Maß an Einkaufskomfort.

- **Städtebauliche Konzeption**

Überlegungen zur Orientierung des Einkaufsmarktes unmittelbar an der B 264 n wurden verworfen, da ein 20 m breiter Streifen entlang der Bundesstraße von Bebauung freizuhalten ist, um die Sicherheit und Leichtigkeit der neuen Verkehrsachse nicht zu gefährden. Eine direkte verkehrliche Anbindung des Einkaufsmarktes an die Bundesstraße ist aus den gleichen Gründen nicht durchsetzbar. Vorgesehen ist die Zuwegung über die westlich grundstücksbegleitende Straße "Weißer Weg" zu führen.

Gewählt wurde eine Stellplatzanordnung vor dem Markt und eine seitliche Erschließung des Grundstücks über eine angeböschte Rampe an den Weißen Weg. Die Gebäudestellung entspricht in etwa der Flucht der Bestandsgebäude.

- **Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Verbrauchermarktes soll wie oben dargestellt über den "Weißen Weg" erfolgen. Um den Höhenunterschied zwischen dem Plangebiet und der Gemeindestraße zu überwinden, muss eine Rampe mit einer Steigung von ca. 8 % angeböschet werden. Die Rampe wird derart angeordnet, dass ein ausreichender Aufstellbereich im Kontaktpunkt Weißer Weg und B 264 n verbleibt. Zur Wahrung eines flüssigen Verkehrsflusses wird eine Linksabbiegespur vom Weißen Weg in das Plangebiet und eine Rechtsabbiegespur vom Weißen Weg auf die B 264 n vorgesehen. Durch diese zwei zusätzlichen Fahrstreifen wird der Querschnitt der Gemeindestraße aufgeweitet.

3. **Fazit**

Zur Verbesserung der Einzelhandelssituation in Weisweiler / Hücheln ist die Entwicklung eines Verbrauchermarktes zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung sinnvoll. Als Standort bietet sich das Gelände der ehemaligen Ziegelei besonders an. Sowohl die Erreichbarkeit des Marktes mittels Pkw - durch die unmittelbare Lage an der B 264 n - als auch die fußläufige Erreichbarkeit am Ende der Einkaufsstraße sind wesentliche Standortfaktoren. Die zentrale Lage im Siedlungszusammenhang und die sinnvolle Umnutzung einer ehemals industriell genutzten Fläche sind weitere Qualitätsmerkmale.

Durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes, die Gründung eines Mischgebietes zur Schaffung von Wohn- und Arbeitsnutzungen, im Zusammenhang mit dem Umbau der B 264 und dem neuen Haltepunkt der Euregiobahn wird eine Initialwirkung für die Entwicklung des gesamten Umfeldes erwartet. Durch die Umgestaltung der Flächen wird aus dem gegenwärtig sanierungsbedürftigen städtebaulichen Bereich ein neuer Standortfaktor für den Ortsteil Weisweiler.

Eschweiler, den 16.02.2005

