

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 35 / 8. Änd. - Lenzenfeldchen -

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<b>Herr H. Borutta, Hehlrather Str. 97 - Schreiben vom 30.06.2011</b>		
1.1	<p>Als Eigentümer des Grundstücks Rue de Watrelos 8-10 (Autohaus Zittel) legt der Bürger Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes ein. Durch diese Änderung erfahre das Grundstück eine sehr große Nutzungsabwertung. Schon das Betreiben des Betriebes in der jetzigen Form sei laut der Aufstellung: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Der Bürger verstehe die angestrebte Änderung nicht, da zudem in unmittelbarer Nähe ein Media-Markt mit weiteren Märkten ohne jegliche Nutzungseinschränkung gebaut und in Betrieb genommen wurde.</p> <p>Durch die vorgesehene Änderung im Plangebiet würden langfristig bestehende Vollzeit-Arbeitsplätze und Steuereinnahmen gefährdet.</p>	<p>Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 - Lenzenfeldchen - ist u.a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen und mit einer Feinsteuerung zu den Themen Vergnügungsstätten und Einzelhandel die zulässigen Nutzungen im Misch- und im Gewerbegebiet zu begrenzen. Städtebaulich ist es nicht gewünscht, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unterlaufen wird. Diese Sortimente sollen in den ausgewiesenen Sondergebieten oder im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden. Dieser städtebauliche Grundsatz ergibt sich u.a. aus den übergeordneten Zielen der Landesplanung. Die Liste der als zentren- und nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente ist für die Stadt Eschweiler im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt worden und wurde auf der Grundlage des vorliegenden Eschweiler Einzelhandelskonzeptes (2003), des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (2008) und eigener Untersuchungen nach städtebaulichen Kriterien ermittelt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind je Betrieb als Randsortiment mit einer Beschränkung auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.</p> <p>Die bestehende Genehmigung für das Autohaus wird durch die Planänderung nicht beschränkt. Eine Gefährdung bestehender Vollzeit- Arbeitsplätze wird daher nicht gesehen. Einzelhandel stellt nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes dar, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.</p> <p>Im Rahmen der Festsetzung als Gewerbegebiet stehen ausreichend adäquate Nutzungsmöglichkeiten mit einer gewerbegebietstypischen Rentabilität zur Verfügung. In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen, die bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbegebietes ist möglich, ein Planungsschaden i.S. § 42 BauGB liegt nicht vor.</p> <p>Die Ansiedlung des Mediamarktes und weiterer Einzelhandelsbetriebe erfolgte auf Grundlage des am 23.07.2008 rechtskräftig gewordenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP 271B - Auerbachstraße -, der</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		„Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt. Planungsziel war die Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten für die ein Einzelhandelsgutachten einen konkreten Bedarf im Eschweiler Stadtgebiet nachgewiesen hatte. Entsprechende Festsetzungen, die mit Nutzungseinschränkungen einhergehen, wurden differenziert im Plan umgesetzt.	
2	<b>Herr R. Zabka und Herr G. Zabka, Auerbachstr. 25, vertreten durch RAe Delheid+Soiron+Hammer, Aachen - Schreiben vom 05.07.2011</b>		
2.1	<p>Für das Grundstück Auerbachstr. 25 ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen, in dem Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der unter Punkt 1.1. der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans festgesetzten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen ist. Darüber hinaus sind für das Gewerbegebiet weitere Einschränkungen in textlichen Festsetzungen vorgesehen.</p> <p>Gegen diese Beschränkung der möglichen Nutzung des Grundstücks werden Einwendungen erhoben. Durch diese Beschränkung wird der Wert des Grundstücks erheblich beeinträchtigt und zukünftige Nutzungen werden nicht sachgerecht eingeschränkt.</p>	<p>Hinsichtlich Nutzungseinschränkung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Pkt. 1.1 verwiesen.</p> <p>Eine mögliche Wertminderung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht beziffert werden, da der Verkehrswert eines Grundstückes von zahlreichen auch planungsunabhängigen Faktoren abhängt. Der Verkehrswert wird durch zahlreiche Umstände beeinflusst, die je nach der vorherrschenden Verkehrsauffassung positiv oder negativ zu Buche schlagen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dabei kann nicht jedem Einzelbeitrag absolute Gerechtigkeit verschafft werden, da sich letztlich alle Belange den legitimen Zielen der Planung anpassen müssen. Ein Recht auf die bestmögliche Nutzung des Eigentums besteht nicht.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
3	<b>Erbengemeinschaft Decker, Erbengemeinschaft Johnen, Herr H. Fasch, Herr R. Krahe, Herr H. Steinmetz, Herr M. Thelen, Herr H. Westphal, Herr M. Zittel, Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, - Schreiben vom 05.07.2011</b>		
3.1	Die Unterzeichner sind alle Eigentümer von Grundstücken, die von der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 betroffen sind. Es ist aus Sicht dieser Bürger nicht nachvollziehbar, welchen Anlass es gebe, die Nutzung ihrer Grundstücke in dem vorgesehenen Umfang einzuschränken und somit deren Wert erheblich zu verringern. Daher möchten die Bürger fristgerecht Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes einlegen.	<p>Die Gründe der Planaufstellung werden unter Punkt 1.1 der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans 35 – Lenzenfeldchen - erläutert.</p> <p>Hinsichtlich Einschränkung und Wertminderung wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung unter den Punkten 1.1 und 2.1 verwiesen.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	<b>Herr H. Steinmetz, Aachener Straße 60, - Schreiben vom 12.03.13 - Nach Angaben des Herrn Steinmetz unterstützen die folgenden Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans seine Stellungnahme: H. Westphal, Hr. Decker, C. Decker-Meyer, Martin Thelen, H. Johnen, P. Erbstößer, H. Borutta, R. Krahe</b>		
4.1	<p>Der Unterzeichner setzt die vorgelegte Nutzungseinschränkung mit einer Entwertung der Gewerbeflächen gleich. Durch die seiner Meinung nach massiven Nutzungseinschränkungen befürchtet er erhebliche finanzielle Nachteile im Hinblick darauf, dass die Gewerbeflächen und –gebäude auch der Altersvorsorge der Eigentümer dienen.</p> <p>Die mit der Förderung der Sanierung der Innenstadt durch Landesmittel verbundenen erheblichen finanziellen Nachteile einzelner Eigentümer durch die erheblichen Nutzungseinschränkungen sind für ihn nicht hinnehmbar. Er bezweifelt, dass die strukturellen Probleme der Innenstadt durch eine Sanierung lösbar sind, auch im Hinblick auf die eingeschränkten Möglichkeiten der Politik. Wesentliche Akzente hierzu müssten durch Gewerbetreibende und Eigentümer erfolgen.</p> <p>Der Unterzeichner sieht für die gesamte Peripherie der Stadt kaum mehr Möglichkeiten, unternehmerisch zu handeln und Synergien zu schaffen.</p> <p>Die Genehmigung des Media- Marktes und der dortigen Fachmärkte bzw. deren Eröffnung 6 Monate vor der Nutzungsänderung lassen ihn an dem Anspruch der Stadt zweifeln, die Innenstadt schützen zu wollen.</p> <p>Der Teil der Begründung zur Nutzungseinschränkung, der besagt, dass der in der letzten Zeit unkontrollierten Durchmischung im Gebiet Lenzenfeldchen entgegengewirkt werden soll, wird vom Unterzeichner als falsch und konstruiert bezeichnet.</p>	<p>Hinsichtlich Nutzungseinschränkung, Entwertung bzw. Wertminderung und finanzieller Nachteile wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung unter den Punkten 1.1 und 2.1 verwiesen. Wie dort bereits erläutert, wird die Nutzungseinschränkung nicht als massiv eingeschätzt, da der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt und in die bestehende Nutzung nicht eingegriffen wird.</p> <p>Die seit 2002 für die Umgestaltungsmaßnahmen bewilligten Fördermittel dienen u. a. dem Ziel, funktionsfähige lokale Versorgungsstrukturen in der Eschweiler Innenstadt zu erhalten und zu unterstützen. Die Bewilligung der Fördermittel wurde daher mit der Auflage verbunden, Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Eschweilers durchzuführen. Es ist ein erklärtes Ziel der Landesregierung, nicht integrierte Einzelhandelslagen künftig zu verhindern, um diese öffentlichen Investitionen nicht zu unterlaufen. Die Mobilisierung der Gewerbetreibenden und verstärktes finanzielles Engagement der Eigentümer in der Eschweiler Innenstadt hat hier zur strukturellen Stärkung und zu einer deutlichen Verringerung des Ladenleerstands beigetragen.</p> <p>Auch die „Peripherie“ bzw. die an die Innenstadt angrenzenden Bezirke stellen sich sehr vielfältig dar: Gebiete mit unterschiedlichen Charakteren und (rechtlichen) Bindungen bieten viel Raum für unternehmerisches Handeln.</p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels im Bereich des Mediamarktes und der damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1.1 verwiesen.</p> <p>Auf Grundlage der seit 1984 im Bereich des Plangebietes geltenden 4. Änderung des Bebauungsplanes und der BauNVO von 1977 konnten sich in der Vergangenheit Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Discounter und Getränkemarkt) ansiedeln. Weitere diesbezügliche Anfragen sind bei der Stadt eingegangen. Dieser „unkontrol-</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Er weist auf die Aussage des Eschweiler Einzelhandelskonzeptes von 2003 hin, dass die Innenstadt geschützt werden soll. Im Bereich des heutigen Media- Marktes stellt das Konzept die heute vorhandene Nutzung nicht dar. Dennoch ist sie realisiert worden. Hieraus leitet der Unterzeichner den Anspruch ab, dass für Verkaufsflächen in demselben Gewerbegebiet auch dieselben Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden müssten.</p> <p>Er ist der Ansicht, dass die festgesetzten Sortimentseinschränkungen über die im Einzelhandelskonzept genannten hinausgehen.</p> <p>Abschließend erläutert er die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Bedeutung von Privatwirtschaft und Mittelstand für die Kommune und die Heimatregion und bittet, diese bei Entscheidungen zu berücksichtigen. Auch das Engagement ortsansässiger Unternehmen sei höher als das der Filialen von Großunternehmen mit fernen Firmensitzen (Inhaltlich wird auf die Anlage verwiesen).</p>	<p>lierten Entwicklung“ soll aus den bereits unter Pkt. 1.1 aufgeführten Gründen entgegengewirkt werden.</p> <p>Städtebauliche Ziele und Planungen unterliegen einer stetigen Entwicklung. Aus dem im Jahre 2003 erstellten Einzelhandelskonzept entwickelte sich für den heutigen Media-Markt Standort u. a. das Planungsziel der großflächigen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, für die das Einzelhandelsgutachten einen konkreten Bedarf im Eschweiler Stadtgebiet nachgewiesen hatte.</p> <p>Im Jahr 2008 hat sich die Stadt verpflichtet, die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT Aachen) anzuwenden. Dies bestärkt die Notwendigkeit der Beschränkungen von Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten mit dem Ziel, zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und die „Ansiedlungsattraktivität“ der Zentren zu steigern. Aus der im benachbarten Sondergebiet zulässigen und realisierten Einzelhandelsnutzung kann kein Anspruch auf die grundsätzliche Zulässigkeit uneingeschränkter Verkaufsflächen im Gewerbe- oder Mischgebiet abgeleitet werden. Die Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen in der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 - Lenzenfeldchen - wurden analog zu den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplan VBP 271A - Auerbachstraße -, rechtskräftig seit dem 17.11.2007, getroffen. Sie entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung für Gewerbe- und Mischgebietsflächen an diesem Standort. Auch die Formulierung der Sortimentsbeschränkung wurde an den Standort und seine Entwicklungsziele angepasst.</p> <p>Die Bedeutung von Privatwirtschaft und Mittelstand für die Kommune und die Region ist unumstritten. Dies kann jedoch kein Argument sein, landesplanerische Ziele und kommunale Entwicklungsplanung zu übergehen und Einzelhandel überall ungesteuert zuzulassen. Die Nutzungseinschränkung bzgl. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sichert die Gewerbegebietsnutzung in ihrem bestehenden Charakter, mit ihren ortsansässigen Unternehmen.</p>	

5	<b>Herr H. Westphal, Autohaus Westphal, Aachener Stra. 84-88, - Schreiben vom 29.01.2014</b>		
5.1	Die Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzungseinschränkungen für das bestehende Misch- und Gewerbegebiet werden bekräftigt. Die mit den schriftlichen Sammel-Eingaben (zusammen mit Decker-Meyer, Fasch, Erbstößer, Johnen, Krahe, Steinmetz, Thelen, Zittel) vom 05.07.2011 (s.o. Nr. 3) und 12.03.2011 (zusammen mit Steinmetz, Decker, Decker-Meyer, Thelen, Johnen, Erbstößer, Borutta, Krahe) (s.o. Nr. 4) vorgebrachten Bedenken werden in vollem Umfang aufrechterhalten.	Siehe oben die Stellungnahmen der Verwaltung unter Pkt. 3.1 und 4.1.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.2	<p>Ferner wird die Auffassung vertreten, dass die geplanten Nutzungseinschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen, abwägungsfehlerhaft sind, da die Stadt Eschweiler bereits mehrfach von ihrem eigenen Einzelhandelskonzept (Einzelhandelskonzept 2003, Städteregionales Einzelhandelskonzept 2008) abgewichen ist. So wurden bereits mehrfach großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb des von der Stadt Eschweiler selbst festgelegten zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt.</p> <p>In der Begründung zur 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 35 wird unter Kapitel 1.3 „Planungsanlass und Ziel“ folgendes aufgeführt:</p> <p>„Es besteht Handlungsbedarf, die in letzter Zeit entstandene, ungesteuerte Durchmischung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen zu steuern. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nicht unterlaufen wird. Diese Betriebe sollen im zentralen Einkaufsbereich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten konzentriert werden.“ Nach dem Städteregionalen Einzelhandelskonzept 2008 sind "zentrenrelevante Betriebe und auch standortgerechte Nahversorgungseinrichtungen auf planungsrechtlich abgesicherte und damit grundsätzlich entwicklungsfähige Areale innerhalb der zentralen Versorgungsbe- reiche zu konzentrieren." (Kapitel 4.4.1)</p>	<p>Ein städtebaulicher Grundsatz, der sich auch aus den übergeordneten Zielen der Landesregierung ergibt, ist es, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in den ausgewiesenen Sondergebieten <u>oder</u> im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich zu konzentrieren. Die Stadt Eschweiler verfolgt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das Ziel, funktionsfähige Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den sonstigen Siedlungsschwerpunkten zu sichern und zu entwickeln.</p> <p>Neben der Konzentration der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich wird auch die Konzentration in den entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten gesteuert. Auch aufgrund der bestehenden landesplanerischen Vorgaben ergibt sich, dass in Gewerbegebieten der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten einzuschränken ist.</p> <p>In der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 – Lenzenfeldchen – sind entsprechend dem Bestand Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt, u.a. mit dem Ziel, diese zu sichern. Die Festsetzung von Sondergebietsflächen an diesem Standort ist städtebaulich nicht sinnvoll und nicht gewollt.</p> <p>Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird für die Gewerbe- und die Mischgebiete durch die 8. Änderung beschränkt, um die erklärten städtebaulichen Ziele gewährleisten zu können. Die Liste der als zentren- und nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente ist für die Stadt Eschweiler im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt worden.</p> <p>Generell ist zu beachten, dass die Einzelhandelsentwicklung in den vergangenen Jahren massiven strukturellen Veränderungen unterlag. Er-</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

		<p>kenntnisse und rechtliche Grundlagen bzgl. Einzelhandelsansiedlungen und deren Auswirkungen haben sich in den letzten Jahren fortlaufend entwickelt und verändert, ebenso wie die Zulässigkeit derartiger Vorhaben.</p> <p>Es existieren Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die der Zielsetzung der Einzelhandelskonzepte nicht entsprechen, da sie zum Zeitpunkt ihrer Beantragung genehmigungsfähig waren. Gerade weil sich in der Vergangenheit zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ungesteuert ansiedeln konnte, auch an städtebaulich ungünstigen und ungewollten Standorten, wurde es dringend erforderlich, rechtliche Möglichkeiten zur Steuerung von Einzelhandel umzusetzen. Hierzu zählt der Ausschluss entsprechender Einzelhandelsortimente in Gewerbe- und Mischgebieten. Dies entspricht auch den Zielen des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes (vergl. Kapitel 4.4.2)</p> <p>Somit handelt es sich bei der Festsetzung von Nutzungsbeschränkung nicht um Abwägungsfehler sondern um das begründete Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 - Lenzenfeldchen -.</p>	
<p><b>5.3</b></p>	<p>Die von der Stadt Eschweiler in den letzten Jahren geförderte Ansiedlung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (z.B. Mediamarkt etc.) außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche konterkariert eben dieses Ziel. Die Stärkung bzw. der Schutz der zentralen Einkaufslagen wird hierdurch jedenfalls nicht erreicht.</p> <p>Im Gegensatz zur dem eigenen Einzelhandelskonzept entgegenstehenden Ansiedlungspolitik der Stadt Eschweiler soll der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel im Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung gänzlich ausgeschlossen werden. Bezüglich der betroffenen Einzelhandelsortimente wird dabei wiederum auf das Eschweiler Einzelhandelskonzept 2003 und das Städtereionale Einzelhandelskonzept 2008 verwiesen, welche von der Stadt Eschweiler andererseits nicht beachtet werden.</p> <p>Aufgrund der offensichtlich eher willkürlich erscheinenden Anwendung bzw. Nichtanwendung der in den Einzelhandelskonzepten benannten Zielsetzungen entbehrt die vorliegende Bauleitplanung, zumindest in Hinblick auf den geplanten Einzelhandelsausschluss, der Planrechtfertigung. Ein städtebaulich wirklich nachvollziehbares Plankonzept zur Steue-</p>	<p>Neuere Ansiedlungen von großflächigen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Eschweiler Einkaufsbereiches konzentrieren sich auf ausgewiesene Sondergebiete, die den landesplanerischen Zielen entsprechen. Einzelhandelsansiedlungen und Festlegungen zulässiger Sortimente basieren auf den im Zusammenhang mit den Einzelhandelskonzepten ermittelten Erkenntnissen über Kaufkraftabflüssen, Strukturschwächen und dem daraus resultierenden Bedarf.</p> <p>So handelt es sich auch bei der angesprochenen Ansiedlung von Einzelhandel in der benachbarten Auerbachstraße um eine konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung in einem ausgewiesenen Sondergebiet. Auf Grundlage vorangegangener Untersuchungen bzgl. Strukturschwächen und Bedarf wurden die zulässigen Sortimente in den Textlichen Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplans VBP 271B - Auerbachstraße - (Rechtskraft 23.07.2008) genau definiert.</p> <p>Die Ansiedlungspolitik der Stadt Eschweiler steht weder dem eigenen Einzelhandelskonzept noch dem Städtereionalen Einzelhandelskonzept entgegen. Sie erfolgt klar gemäß dem oben formulierten und erläuterten städtebaulichen Grundsatz und unter Berücksichtigung sich stetig weiterentwickelnder Erkenntnisse.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p>

	<p>zung des Einzelhandels ist nicht erkennbar. Die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird daher in Frage gestellt.</p>	<p>Zum Konzept zur Steuerung des Einzelhandels wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Pkt. 5.2 und die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.</p> <p>Das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans 35 - Lenzenfeldchen - gehört weder zum zentralen Eschweiler Einkaufsbereich noch handelt es sich um ein Sondergebiet. Somit entspricht der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Misch- und Gewerbegebiet dem erläuterten städtebaulichen Grundsatz und dem sich daraus ergebenden Konzept zur Steuerung des Einzelhandels.</p>	
5.4	<p>Gefordert wird die Aufhebung der geplanten Nutzungseinschränkungen, da sie sich in der vorliegenden Planungsvariante lediglich als unangemessener Eingriff in die Rechte von Grundeigentümern darstellt und in unausgewogener Weise den freien wirtschaftlichen Wettbewerb beeinflusst und damit einseitig Nach- bzw. Vorteile schafft.</p>	<p>Die festgesetzten Beschränkungen zu den Themen Vergnügungsstätten und Einzelhandel sind erklärtes stadtplanerisches Ziel der Stadt Eschweiler, dem die Aufhebung der Nutzungseinschränkungen widersprechen würde.</p> <p>Zum Thema Eingriff in Rechte von Grundeigentümern siehe oben die Stellungnahmen der Verwaltung unter Pkt. 1.1 und 2.1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>