



BIKE & OUTDOOR COMPANY GmbH & Co. KG - Postfach 70 02 10 - 22002 Hamburg

Stadt Eschweiler  
 Dezernat III - Erster und Technischer Beigeordneter  
 Herr Hermann Gödde  
 Johannes-Rau-Platz 1  
 52249 Eschweiler

Hamburg, 08.05.2023

**711000 / BOC / Eschweiler**  
**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 271A „Auerbachstrasse“**

Sehr geehrter Herr Gödde,

das Vorhaben der Nutzungsänderung eines Fitnessstudios in ein Fahrradgeschäft B.O.C. bezieht sich auf die Gewerbeimmobilie Aachener Straße 2, in der nach Baubeginn über viele Jahre ein Autohaus ansässig war.

Der Entwurf sieht vor im zur Straße gelegenen Hauptverkaufsbereich auf zwei Ebenen mit 798,50 m<sup>2</sup> den Verkauf der E-Bikes zu tätigen. Im hinteren Gebäudeteil liegt mit einer geringer frequentierten Fläche von ca. 386,81 m<sup>2</sup> eine Fahrradteststrecke mit einer Verbindung zum Verkaufsbereich. Die gesamte Verkaufsfläche summiert sich auf ca. 1.178m<sup>2</sup>.

Im Bereich der größeren Halle im rückwärtigen Teil befindet sich eine Werkstatt mit Lager.

Die Büro-, Personal- und Umkleieräume liegen im Obergeschoss.

Die seitlich angegliederte Mietfläche bleibt ungenutzt und wird als „Leerstand“ gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan 271A „Auerbachstraße“ vom 17.11.2007 weist im Flurstück 99 für die Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet aus.

Die textlichen Festsetzungen schließen in Mischgebieten unter Punkt

1.1 B) 17. Einzelhandelsbetriebe mit der Sortimentsgruppe „Fahrrad“ als nicht zulässig aus.

Die GMA beschreibt in seiner beiliegenden Auswirkungsanalyse zur projektierten Ansiedlung eines B.O.C. Fahrradmarktes in der Stadt Eschweiler, dass durch dieses Projekt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich entstehen. (Gutachten S. 27, 29 und 30) Im Gegensatz dazu ist mit einer Kaufkraftrückholung vor allem aus dem Internet und Versandhandel zu rechnen. (S. 28)

Die GMA listet schon in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Eschweiler von 2016 auf, dass Fahrräder nicht mehr zentrenrelevant sind. Somit wäre der Bebauungsplan in seiner Aussage in Punkt 17 thematisch und textlich anzupassen.

Durch die Überschreitung der Geschossfläche eines Betriebs von ca. 1200m<sup>2</sup>- in unserem Fall eines als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Bereiches- ist eine Zulässigkeit nur bei einer betrieblichen Atypik möglich, da diese Einzelhandelsgröße ansonsten nur in einem Sondergebiet (SO) oder Kerngebiet (MK) gestattet ist.

In unserem Fall sprechen zwei wesentliche betriebliche Besonderheiten für eine atypische Fallgestaltung: Das Vorhaben begrenzt sich zum einen auf ein schmales Warensortiment (E-Bikes und Pedelecs inkl. Zubehör) und stellt somit eine Spezialisierung dar. Des Weiteren werden Dienstleistungen wie Service und Reparaturarbeiten angeboten, die das Kriterium der „besonderen Betriebsweise“ erfüllen. (Gutachten Seite 23/24)

Wir – **die BIKE OUTDOOR COMPANY GmbH & Co.KG.** - beantragen daher die Überarbeitung des B-Planes hinsichtlich der textlichen Festsetzung zentrenrelevanter Sortimente- in unserem Fall „Fahrräder und –Zubehör“ unter der Berücksichtigung des Gutachtens und des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eschweiler vom 21.01.2016, die den Verkauf von Fahrrädern auch innerstädtisch positiv bescheinigt.

Das im Original unterschriebene Antragsformular erhalten Sie zusätzlich noch auf dem Postweg.

Im Anhang finden Sie einen Lage- und Grundrissplan, das Gutachten von GMA und eine Flächenaufstellung zu Ihrer Verfügung.

Wir bitten um Prüfung und Genehmigung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Stephan Geiger

-Geschäftsführung-

**BIKE& OUTDOOR COMPANY GmbH Co.KG**

