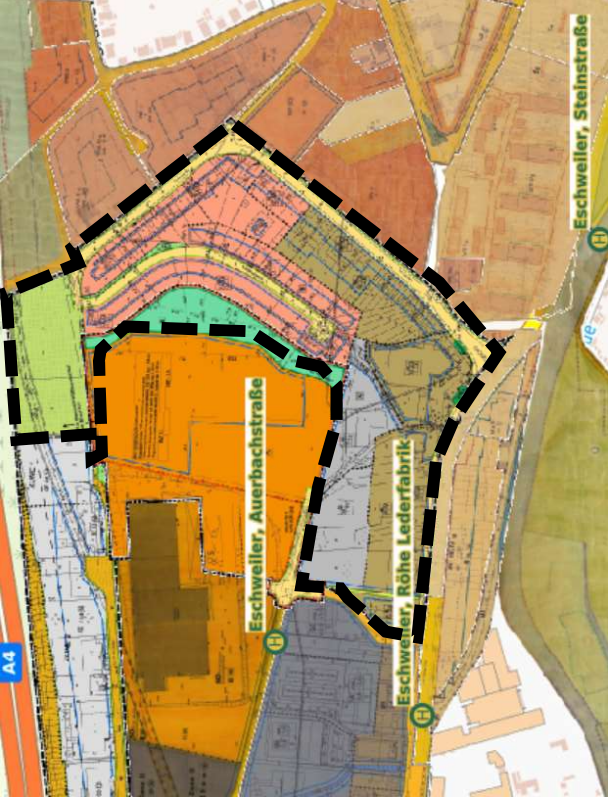


Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zur 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A - Auerbachstraße -
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
1.	Erftverband, Schreiben vom 09.08.2023		
	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Auf flurnahe Grundwasserstände im Plangebiet wird hingewiesen.	Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A - Auerbachstraße - handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, durch den textliche Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen an aktuelle Vorgaben angepasst werden. Darüber hinaus bleiben die Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans 271 A unberührt. Im Textteil des Ursprungsbebauungsplan 271 A wird auf den Grundwasserstand hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, E-Mail vom 31.07.2023		
2.1	Es bestehen von Seiten des Landesbetriebes gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Sofern durch die Planung geänderte Verkehrsbeziehungen oder -mengen an den Knotenpunkten mit der Landesstraße L 223 entstehen, sind diese durch die Stadt Eschweiler in Abstimmung mit Straßen.NRW zu planen und umzusetzen.	Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan (siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1). Verkehrsbeziehungen bleiben unverändert, Auswirkungen auf Verkehrsmengen sind nicht zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Für das Grundstück Aachener Straße 2 wird aus Sicherheits- und Leistungsfähigkeitsgründen keine Erschließung zur L 223 gestattet.	Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen oder Zufahrtsbereiche ermöglicht. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A werden ausschließlich Änderungen an der die zulässigen Sortimente beschränkenden Textlichen Festsetzung Nr. 1.1 vorgenommen (siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1). Bei dem Grundstück Aachener Straße 2 handelt es sich um ein bebautes und erschlossenes Grundstück, das schon in der Vergangenheit als Einzelhandels-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
2.3	Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bundesautobahn A4 wird auf eine Beteiligung der Autobahn des Bundes GmbH verwiesen.	<p>standort (ehem. Autohaus), zuletzt als Fitnessstudio genutzt wurde. Für Bebauung und Nutzung existieren Bestandsgenehmigungen, die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Eine Festsetzung von Bereichen ohne Zufahrt ist im Hinblick auf die bestehende Genehmigungslage nicht möglich, da eine solche Festsetzung zu einer Einschränkung des geltenden Planungsrechts führen würde.</p> <p>Die Autobahn des Bundes GmbH wurde im Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	StädteRegion Aachen A 70.5 – Mobilität und Klimaschutz, Schreiben vom 02.08.2023 (mit Verweis auf Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 31.05.2023)		
3.1	<p><u>S 64 – Mobilität und Klimaschutz</u></p> <p>Das Vorhaben (Ansiedlung eines großflächigen Fahrradmarktes) wurde dem Arbeitskreis Städteregionales Einzelhandelskonzept (AK STRIKT) zur Herleitung des regionalen Konsenses vorgelegt. Seitens der StädteRegionalen Kommunen wurden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Bei Vorhaben von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist unabhängig von Bauleitplanverfahren der Arbeitskreis STRIKT zu beteiligen. Demzufolge wurde dieser (vor Einleitung des Bauvorbereitungsvorganges) zu der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Fahrradfachmarktes beteiligt. Der regionale Konsens des AK STRIKT zu diesem Einzelvorhaben wurde erteilt.</p> <p>Im Bauvorbereitungsverfahren sind keine darüberhinausgehenden Stellungnahmen der Nachbarkommunen eingegangen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2	<p>Es gibt jedoch die Empfehlung der Bezirksregierung Köln, für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes ein Sondergebiet auszuweisen. Verwiesen wird auf das Schreiben der Bezirksregierung, welches im Rahmen der STRIKT-Konsensabfrage eingegangen ist.</p> <p><u>Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 31.05.2023</u></p> <p>Die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² fällt unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO.</p>	<p>Bei der Festsetzung des Mischgebietes an der Aachener Straße und im südlichen Teil der Dreieckstraße handelt es sich um eine Bestandsfestsetzung des seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans 271 A - Auerbachstraße -. Diese wurde aufgrund der vorhandenen Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben getroffen. Die mit der Festsetzung eines Mischgebietes verbundene Zielsetzung ist unverändert. Die Festsetzung Mischgebiet wird beibehalten.</p> <p>Die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an Aachener Straße und Dreieckstraße ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Großflächiger Einzelhandel soll an diesem Standort nicht generell, sondern nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Da der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in einem Mischgebiet liegt, wird die Zulässigkeit des Vorhabens mit einer betrieblichen Atypik gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO begründet. Diese Begründung ist für die Bezirksregierung Köln nachvollziehbar.</p> <p>Dennoch wird auf ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahr 2016 hingewiesen, in dem ein Autohaus mit 1.850 m² Verkaufsfläche als sondergebiets- bzw. kerngebietspflichtig gewertet wurde. Vor diesem Hintergrund wird für den geplanten Fahrradfachmarkt die Darstellung eines Sondergebietes empfohlen.</p>	<p>Für den Fall, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Mischgebiet angesiedelt werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass das konkrete Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat (Nachweis der Atypik gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO).</p> <p>Der Nachweis der Atypik für die Ansiedlung des großflächigen Fahrradfachmarkts im Mischgebiet an der Aachener Straße wurde durch die Auswirkungenanalyse der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) aus Köln erbracht. Diese Auswirkungenanalyse ist nicht Bestandteil des Bebauungsplansverfahrens, sondern u.a. Grundlage der Beurteilung des konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren. Die Bezirksregierung Köln bestätigt in ihrem Schreiben die Nachvollziehbarkeit der in der Analyse dargelegte Begründung für die Atypik.</p> <p>Das Urteil des OVG aus dem Jahr 2016 bezieht sich auf ein Autohaus mit einer Verkaufsfläche von 1.850 m². Die Verkaufsfläche des innerhalb des Plangebietes in einer Bestandsimmobilie geplanten Fachmarktes liegt mit < 1.200 m² deutlich darunter. Eine direkte Vergleichbarkeit wird aus diesem Grund nicht gesehen. Die Bestandsimmobilie Aachener Straße/Dreieckstraße, die Raum für einen Einzelhandelsbetrieb mit etwa 1.200 m² bietet, wird nicht als kern- bzw. sondergebietspflichtig eingeschätzt. Vor dem Hintergrund der im 1. Absatz erläuterten Zielsetzung der Festsetzung Mischgebiet und der von der Bezirksregierung anerkannten Begründung der Atypik wird der Empfehlung der Bezirksregierung nicht gefolgt. An der Festsetzung Mischgebiet mit der damit verbundenen Zielsetzung wird festgehalten.</p>	
4.	<p>ASEAG AG, Schreiben vom 30.06.2023</p>		
	<p>Es bestehen von Seiten der ASEAG gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Bedenken, weil die Fußwegentfernungen vom Plangebiet bis zu der nächstgelegenen Bushaltestelle „Steinstraße“ an der Indestraße bis zu 1.050 m betragen und somit keine ausreichende Erschließungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben ist. Zielvorstellung für eine zumutbare fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen ist 400 m.</p>	<p>Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan (siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1). Geändert werden die textlichen Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen in Misch- und Gewerbegebieten, für die eine ausreichende Erschließungsqualität durch den ÖPNV gegeben ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	<p>Zur Verbesserung der Erschließungsqualität für das Plangebiet wird ange-regt, Lösungen für eine verbesserte ÖPNV-Anbindung untersuchen zu las-sen.</p>	<p>Die Bedenken beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 271 A – Au-erbachstraße -. Die Entfernung von den an der Aachener Straße gelegenen Bus-haltestellen „Steinstraße“ und „Lederfabrik“ bis zu dem durch den Ursprungsbe-bauungsplan ermöglichten neuen Wohngebiet entlang der innenliegenden Plan-straße überschreitet die Zielvorstellung 400 m deutlich.</p>  <p>Quelle: InkasPortal der Städteregion Aachen</p> <p>Dieses Wohnbaugelände wurde bis heute nicht realisiert. Im Vorfeld einer Reali-sierung dieses Baugebietes wird von der Stadt in Abstimmung mit der ASEAG/AVV geprüft, ob eine Änderung der Linienführung der vorhandenen Bus-linien ggf. mit der Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle die ÖPNV-Erschließung des zukünftigen Wohngebietes sinnvoll verbessern kann.</p> <p>Linienführung vorhandener Buslinien sowie potenzielle Errichtung zusätzlicher Haltestellen außerhalb des Plangebietes sind nicht Gegenstand der Bauleitpla-nung. Eine Abstimmung zu diesem Thema erfolgt durch das zuständige Fach-amt.</p>	

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
5.	Regionetz, Schreiben vom 18.07.2023		
5.1	<p>In dem Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.</p> <p>Zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH müssen folgenden Mindestabstände eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 0,3 m bei Strom-/Signalkabeln 1,0 m bei 110-kV-Kabeln 0,5 m bei Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300 0,8 m bei Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300 <p>Können die v.g. Abstände ausnahmsweise nicht eingehalten werden, ist eine besondere Abstimmung mit der Regionetz GmbH erforderlich.</p>	<p>Die genannten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Hinweise sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2	<p>Bei dem Aushub und der Erfüllung von Baugruben ist eine Gefährdung der Regionetzanlagen mit Sicherheit auszuschließen (Abstand!). Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH nicht durch äußere Einwirkungen beschädigt werden.</p> <p>Bei Setzungen wird die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.</p> <p>In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.</p>	<p>▶ Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.3	<p>Im Bereich der vorhandenen Hausanschlüsse des Rathauses sollte eine Trasse freibleiben, damit an den Leitungen ggf. gearbeitet werden kann.</p>	<p>▶ Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4	<p>Die Regionetz GmbH bittet darum, dass die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einholt.</p>	<p>▶ Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.