



## **STADT ESCHWEILER**

### **20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - DÜRENER STR./KÖNIGSBENDEN -**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Teil des Gewerbegebietes Königsbenden im Stadtteil Eschweiler-Ost. Dabei handelt es sich um Flächen südlich der Dürener Straße und nördlich bzw. westlich der Straße Königsbenden mit einer Größe von ca. 3,2 ha.

Planungsziel ist, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ zu ändern.

Nach dem jahrelangen Leerstand auf dem ehemaligen Standort des Bau- und Gartenfachmarktes an der Adresse Königsbenden 39 ist es gelungen, einen Eschweiler Unternehmer zu einer Verlagerung seines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel an diesen Standort zu bewegen. Durch die geplante Nachnutzung der brachliegenden Hallen bietet sich die Chance, dort den städtebaulichen Missstand zu beheben und gleichzeitig dem ortsansässigen Unternehmen auf Eschweiler Stadtgebiet die Möglichkeit zur Expansion zu geben, ohne dass eine Neubebauung oder zusätzliche Flächenversiegelungen „auf der grünen Wiese“ erfolgen müssten.

Der Standort an der Dürener Straße ist für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hier: Lagerverkauf/Einzelhandel Agrar- und Reitsportartikel) sehr gut geeignet.

## **1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Königsbenden – wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese beinhaltet die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Änderung zu erwarten sind.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Die Flächen sind bereits im Bestand großflächig bebaut oder versiegelt. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern dargestellt, ergeben sich durch die geplante Änderung auch keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Zusätzliche Untersuchungen und Betrachtungen im Rahmen der Umweltprüfung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans waren nicht erforderlich.

## **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Königsbenden – zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.09.2019 bis zum 16.09.2019 ausgehängt. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde der Änderungsentwurf nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Rat der Stadt Eschweiler am 27.04.2021 beschlossen.

### **2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Hovermühle – eingegangen.

## 2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu folgenden Punkten:

### *Bergwerksfelder*

Das Plangebiet liegt über einem auf Braunkohle sowie über einem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld. Ein entsprechender Hinweis auf die Bergwerksfelder wurde in die Begründung aufgenommen. Seitens der Feldeseigentümer bestehen keine Bedenken. Auf eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 S. 2 BauGB wird deshalb verzichtet.

### *Boden*

Auf humoses Bodenmaterial in Teilbereichen des Plangebietes sowie auf den Verlauf der geologischen Störung Hörschbergsprung wird hingewiesen. Im Anhang 6 zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, dargestellt. Darüberhinausgehende Kennzeichnungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich. Die Themen werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren näher behandelt.

### *Kampfmittel*

Die Kampfmittelbeseitigung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans geregelt.

### *Ausgleichsmaßnahmen*

Durch die 20. Flächennutzungsplanänderung und die im Parallelverfahren durchgeführte 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass auch kein externer Ausgleich erforderlich ist.

### *Grundwasser*

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Die Themen Grundwasser und Grundwasserstände werden in der Begründung behandelt.

### *Entwässerung*

Die entwässerungstechnische Erschließung ist schon im Bestand gesichert. Diesbezüglich ergeben sich durch die geänderte Flächenausweisung keine Änderungen.

### *Immissionsschutz*

Zum Immissionsschutz werden keine Bedenken geäußert. Das Thema Immissionsschutz wird im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan näher betrachtet.

### *Artenschutz*

Durch die Änderung der Nutzungsart wird nicht von zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ausgegangen. Ein Rückbau des Bestandsgebäudes ist aktuell nicht vorgesehen, so dass die Gefahr der Tötung und Verletzung einzelner Individuen nicht gegeben ist. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für den Gebäudebestand ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Sollte doch ein Rückbau erfolgen, so ist dieser artenschutzrechtlich zu begleiten.

### **3. PLANUNGALTERNATIVEN**

Der Standort ist durch Einzelhandel vorgeprägt und verkehrlich sehr gut erreichbar. Die Flächen sind bereits im Bestand großflächig bebaut oder versiegelt. Aus diesen Gründen eignet sich die Fläche in hohem Maße für die geplanten bzw. genehmigten Nutzungen.

Die Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Einzelhandels für Agrar- und Reitsporthandel an diesen Standort kann ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgen, bestehende Hallen können umgenutzt werden.

Durch das Vorhaben ergibt sich eine Perspektive für die Folgenutzung dieser Einzelhandelsbranche, durch die eine städtebaulich problematische Verfestigung verhindert wird.

Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind in Eschweiler nicht ersichtlich.

Eschweiler, den 04.05.2021

  
R. Führen