



## **STADT ESCHWEILER**

### **7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 63 - DÜRENER STRASSE / SÜDSTRASSE -**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 umfasst einen Teil des Gewerbegebietes Königsbenden im Stadtteil Eschweiler-Ost. Dabei handelt es sich um Flächen südlich der Dürener Straße und westlich der Straße Königsbenden mit einer Größe von ca. 3,26 ha. Überplant wird ein Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 63.

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es nach der Umsiedlung des ehemals an diesem Standort ansässigen Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) eine städtebaulich problematische Entwicklung und die Entstehung und Verfestigung einer Einzelhandelsbrache zu verhindern und die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu steuern.

## **1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße / Südstraße – wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese beinhaltet die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - wird gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Die grünordnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans 63 werden übernommen. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages war nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter „Biotopstrukturen“, „Landschafts- und Ortsbild“, „Fläche“ und „Boden“ und „Mensch“ werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Wasser und Grundwasser“ und „Luft und Klima“ und keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“.

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

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße / Südstraße wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB begonnen, so dass zunächst von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen wurde.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2019 bis einschließlich 12.11.2019 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht. Zugunsten der Rechtssicherheit wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans 63 nach dieser öffentlichen Auslegung im formalen Planverfahren gemäß § 1 ff. BauGB und nicht im vereinfachten Verfahren fortgeführt.

Eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde als erneute öffentliche Auslegung vom 06.10.2021 bis 08.11.2021 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu beiden eben genannten Beteiligungsverfahren zeitlich parallel gemäß § 4 BauGB beteiligt.

### **2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

## 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:

### *Baugrund*

Seitens der RWE Power AG wurde auf das Vorliegen humoser Böden in Teilbereichen des Plangebietes hingewiesen. Die aufgrund der Baugrundverhältnisse erforderliche Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB war bereits in der überplanten rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes enthalten und wurde in die 7. Bebauungsplanänderung übernommen. Dabei handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

### *Grundwasser*

Seitens des Erftverband wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten. Ein entsprechender Hinweis wurde zur Information in den Bebauungsplan übernommen.

### *Bergwerksfelder*

Das Plangebiet befindet sich über zwei auf Braunkohle sowie Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern. Seitens der Bergwerksfeldeigentümer wurden keine Bedenken geäußert. Auf eine entsprechende Kennzeichnung wurde daher verzichtet.

### *Erdbebenzone / Geologische Störung*

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Unterrundklasse 3 / T zuzuordnen. Durch das Plangebiet verläuft die geologische Störung Hörschbergsprung. Eine Kennzeichnung ist gemäß der Rückmeldungen aus der Behördenbeteiligung nicht erforderlich.

### *Kampfmittel*

Es liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen und Bombenabwürfe im Bereich des Plangebiets vor. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel im Geltungsbereich und in einem umliegenden großräumigen Bereich empfohlen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung waren bzw. sind Untersuchungen hinsichtlich der Existenz von Kampfmitteln technisch nicht möglich. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurde ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

### *Verkehrliche Auswirkungen*

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Zufahrtsregelungen bleiben unverändert. Durch die Bebauungsplanänderung sind kein erheblich höheres Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Verkehrsemissionen zu erwarten.

### *110-kV-Hochspannungsfreileitungen*

Im Plangebiet verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Die Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen wurde in die Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Die Hinweise der Leitungsträger zu maximalen Gebäudehöhen, maximalen Endwuchshöhen, Sicherung der vorhandenen Maststandorte, Erhalt der Zugänglichkeit der Leitung und der Maststandorte, Beteiligung der Leitungsträger bei geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben wurden in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### *Richtfunkverbindungen*

Vier Richtfunkverbindungen tangieren den südöstlichen Eckbereich des Bebauungsplangebietes. Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhenbeschränkung in diesem Bereich kann ein Hineinragen von Gebäuden in die höherliegenden Fresnelzone der Richtfunkverbindung ausgeschlossen werden.

#### *Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen*

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße / Südstraße - wird gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Die grünordnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 werden übernommen. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### **3. PLANUNGSENTSCHEIDUNG UND -ALTERNATIVEN**

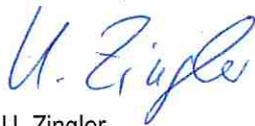
Der Standort ist durch Einzelhandel vorgeprägt und verkehrlich gut erreichbar. Die Flächen sind bereits im Bestand großflächig bebaut oder versiegelt. Aus diesen Gründen eignet sich die Fläche im hohem Maße für die geplanten bzw. genehmigten Nutzungen.

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

Gleichzeitig ergibt sich eine geeignete Folgenutzung eines Einzelhandelsstandortes, die eine städtebaulich problematische Verfestigung einer Einzelhandelsbrache verhindert.

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

Eschweiler, den 20.01.2022



U. Zingler