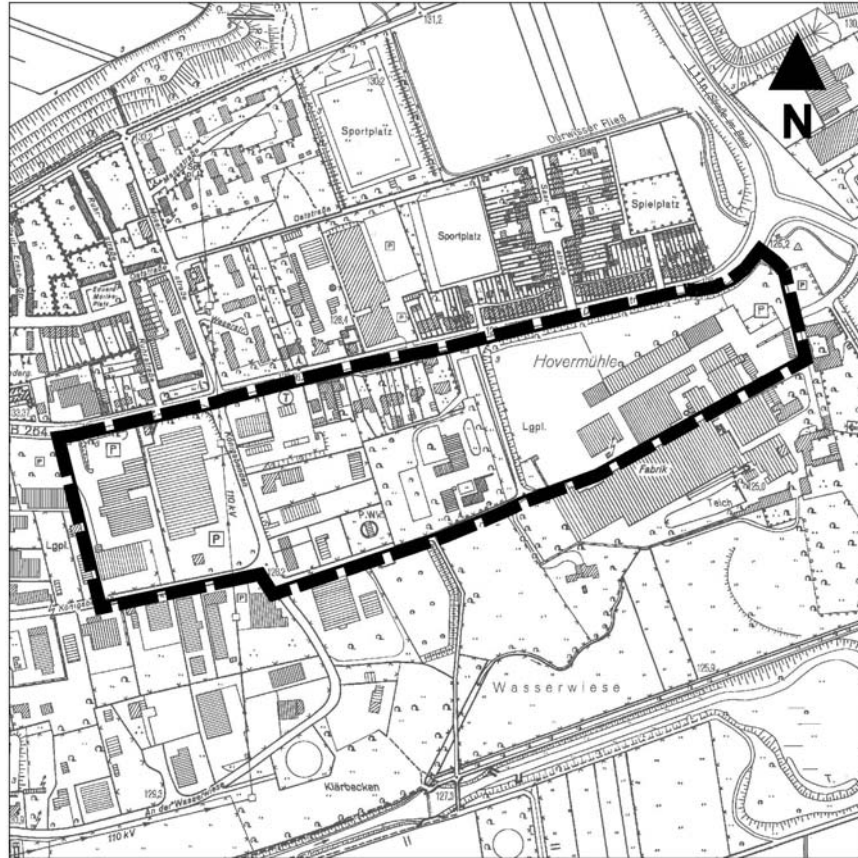




## **STADT ESCHWEILER**

### **12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – DÜRENER STRASSE/HOERMÜHLE –**

### **ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG**

TEILE A UND B

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
- 1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

#### **2. PLANINHALTE**

- 2.1 Gewerbliche Baufläche (G)
- 2.2 Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, Baumarkt/Gartencenter, VKF max. 10.300 m<sup>2</sup>
- 2.3 Sonstige Plandarstellungen

#### **3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

- 3.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 3.2 Verkehrliche Erschließung

#### **4. UMWELTBELANGE**

#### **5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## **TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Eschweiler, unmittelbar südlich der Dürener Straße (L 223). Es umfasst eine Fläche von ca. 13,7 ha und erstreckt sich von den Flächen des ehemaligen Kabelwerks Prysmian im Osten bis ins Gewerbegebiet Königsbenden im Westen.

Die Änderungsbereiche befinden sich auf dem Areal des ehemaligen Kabelwerks Prysmian (ca. 3,1 ha) und im Gewerbegebiet Königsbenden (ca. 3,2 ha). Die übrigen Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bleiben von der Planung unberührt.



**Abbildung 1: Lage des Plangebiets**

#### **1.2 Heutige Situation**

Die Flächen werden zurzeit wie folgt genutzt:

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des ehemaligen Kabelwerks Prysmian sind überwiegend bebaut und versiegelt. Die gewerbliche Nutzung ist weitgehend eingestellt, einzelne Gebäude werden zwischengenutzt. Parallel zur Dürener Straße erstreckt sich ein flächenmäßig untergeordneter keilförmiger Grünstreifen mit einer Gehölzstruktur.

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden dienen derzeit als Einzelhandelsstandort und sind ebenfalls bebaut und versiegelt. Neben dem Bau- und Gartenfachmarkt OBI befinden sich hier auch ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) und ein Fachhandel für Tiernahrung und Tierzubehör (Fressnapf), sowie das Wohnhaus Dürener Straße 284.

Zwischen den von der Änderung betroffenen Flächen folgen im Ost-West-Verlauf:

- Der brachliegende und versiegelte Lagerplatz des ehemaligen Prysmian-Werks.
- Ein Grünstreifen mit randlichem Baumbesatz und kombiniertem Geh- und Radweg.
- Eine straßenparallele Bebauung aus mehreren Wohnhäusern mit den dazugehörigen Grünflächen.
- Mehrere kleingewerbliche Betriebe und eine Tankstelle.

Nördlich des Plangebiets und nördlich der Dürener Straße schließt sich Wohnbebauung an, südlich und östlich zum Teil landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und im Westen weitere im Gewerbegebiet Königsbenden angesiedelten Einzelhandels- und Gewerbebetriebe.

### **1.3 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung für den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Königsbenden und dem ehemaligen Industriestandort des Prysmian-Werkes. Um die städtebaulich problematische Verfestigung einer Industriebrache zu vermeiden, ist auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts mit einer Geschossfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche inkl. der Ausstellungsfläche auf dem Außengelände von 10.300 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung des im Gewerbegebiet Königsbenden bestehenden OBI Baumarktes.

Vorüberlegungen zur geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenfachmarktes haben ergeben, dass eine Verkaufsflächenenerweiterung in der beabsichtigten Dimension am Altstandort problematisch ist. Gründe hierfür sind u.a. die ungünstige Verkehrssituation, aber auch bestehende Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse. Durch die Standortverlegung kann dem Bau- und Gartenfachmarkt auf Eschweiler Stadtgebiet eine zukunftsfähige Erweiterung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die städtebaulich problematische Verfestigung einer Industriebrache am östlichen Ortseingang vermieden und eine geeignete gewerbliche Folgenutzung vorbereitet.

Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines solchen Vorhabens an dem geplanten Standort nur in einem Sondergebiet zulässig. Hierzu ist zunächst die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) im Flächennutzungsplan erforderlich. Aus dieser Darstellung soll der Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – entwickelt werden.

Gleichzeitig soll am bisherigen Baumarktstandort im Gewerbegebiet Königsbenden die Darstellung als Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel, überwiegend mit der Zulässigkeit Baumarkt/Gartencenter, zurückgenommen werden. Dadurch soll den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen entsprochen werden und insbesondere ein Überangebot an Verkaufsflächen im Segment Bau- und Gartenfachmarkt in Eschweiler vermieden werden. Zur Vorbereitung einer geeigneten Folgenutzung erfolgt hier die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G).

#### 1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

##### ***Landesentwicklungsplan NRW: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – Stand: Juli 2013***

Die wesentlichen für die Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Landesentwicklungsplanes NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) sind:

##### Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Die Planung steht dem Ziel nicht entgegen. Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, (Stand 16. Änderung vom 03.07.2015) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

##### Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dieses Ziel ist hier nicht relevant, da ein Bau- und Gartenfachmarkt keine zentrenrelevanten Kernsortimente führt.

##### Ziel 3: Beeinträchtungsverbot

Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen in Eschweiler oder den Nachbargemeinden kann vermieden werden, wenn die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im Bebauungsplan beschränkt wird. Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse<sup>1</sup> sind durch die vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

##### Grundsatz 4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Die Planung dient u.a. der Verlagerung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes. Dabei wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche von derzeit 9.500 m<sup>2</sup> am bestehenden Standort um ca. 800 m<sup>2</sup> bzw. ca. 8 % auf bis zu 10.300 m<sup>2</sup> erhöht. Erhebliche Veränderungen der Umsatz-/Kaufkraft-Relation in der Stadt Eschweiler bzgl. der Kernsortimente von Bau- und Gartenfachmärkten sind nicht zu erwarten, da der zu erwartende Gesamtumsatz für die geplante Einzelhandelsnutzung die Kaufkraft der Einwohner für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet.<sup>2</sup>

##### Ziel 5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente und mit einem Anteil von maximal 1.030 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (10 %) zulässig sind.

<sup>1</sup> GMA: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines OBI Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Eschweiler, Dürener Straße / Hovermühle; Köln, 26. Juni 2015.

<sup>2</sup> siehe Nr. 1.

### Grundsatz 6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Eine Überschreitung der Obergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> durch zentrenrelevante Randsortimente ist ausgeschlossen, wenn - wie im Bebauungsplan vorgesehen - die Verkaufsfläche für Randsortimente auf maximal 1.030 m<sup>2</sup> beschränkt wird.

### Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten

Am Altstandort soll die vorhandene Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Verkaufsfläche für Tiernahrung und Zooartikel wird im rechtskräftigen Bebauungsplan auf maximal 1.700 m<sup>2</sup> beschränkt.

### Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (Stand 16. Regionalplanänderung). Dem Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten wird durch entsprechende Festsetzungen zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sondergebiet und einem Ausschluss solcher Einzelhandelsbetriebe im angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungspläne 287 A und B – Dürener Straße/Hovermühle –)entgegengewirkt.

### Grundsatz 9: Regionale Einzelhandelskonzepte

Die Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzepts (STRIKT Aachen – Einzelhandelskonzept der StädteRegion Aachen 2008) werden bei der Planaufstellung wie folgt berücksichtigt:

#### *Lage in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB)?*

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, (Stand 16. Änderung vom 03.07.2015) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

#### *Einhaltung der Vorgaben zur Eingrenzung der Randsortimente?*

Nach den STRIKT-Kriterien darf der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 qm in den einzelnen Hauptwarengruppen nicht überschreiten. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen der Obergrenzen der Verkaufsflächen im Rahmen des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens 287 A sichergestellt.

#### *Umsatz im Kernsortiment nicht höher als die entsprechende Kaufkraft in der Gemeinde?*

Der Umsatz im Kernsortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf beträgt gem. Auswirkungsanalyse<sup>3</sup> ca. 14,5 Mio. €. Die Kaufkraft für Eschweiler in diesem Sortimentsbereich wird mit 22,3 Mio. € berechnet. Damit ist der Projektumsatz im Kernsortiment nicht höher als die Kaufkraft in Eschweiler.

### **Landesentwicklungsplan NRW - Entwurf**

Weiterhin erarbeitet die Landesregierung seit Juni 2013 den neuen Landesentwicklungsplan. Die Ziele und Grundsätze des in Aufstellung befindlichen LEP NRW (Stand 25. Juni 2013) zum Einzelhandel entsprechen den gültigen Zielen des sachlichen Teilplanes und sind daher ebenfalls berücksichtigt.

---

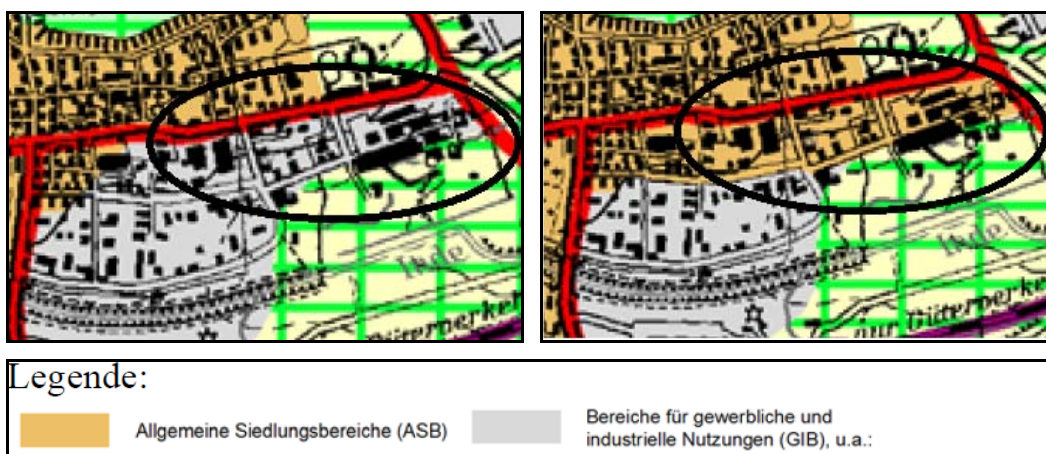
<sup>3</sup> siehe Nr. 1.

Weiteren landesplanerischen Zielen, insbesondere Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Wiedernutzung von Brachflächen und flächensparende Siedlungsentwicklung, wird durch die Planung vollumfänglich entsprochen.

### **Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellte für den Bereich des Plangebiets einen Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung dar (GIB). Damit widersprach der Regionalplan der vorliegenden Planung, da Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) geplant werden dürfen.

Zur Anpassung der Darstellungen wurde daher das Verfahren zur 16. Änderung des Regionalplanes mit dem Ziel der Umwandlung des „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ (GIB) in einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) durchgeführt.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan  
(links: Stand 2003, rechts: 16. Änderung Stand 2015)

Die 16. Änderung des Regionalplans wurde am 03.07.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen (Nr. 28, S. 506) bekannt gemacht.

### **Landschaftsplan/Schutzgebiete**

Im Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg (Stand: 15.10.2004) des Kreises Aachen sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5. („Landschaftsschutzgebiete zwischen Eschweiler und Stolberg, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“) an. Die von der Änderung der Art der baulichen Nutzung betroffenen Flächen grenzen nicht unmittelbar an das Schutzgebiet. Sie liegen in einem Mindestabstand von etwa 75 m davon entfernt.

Im Biotopkataster sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere schützenswerte Bestandteile ausgewiesen.

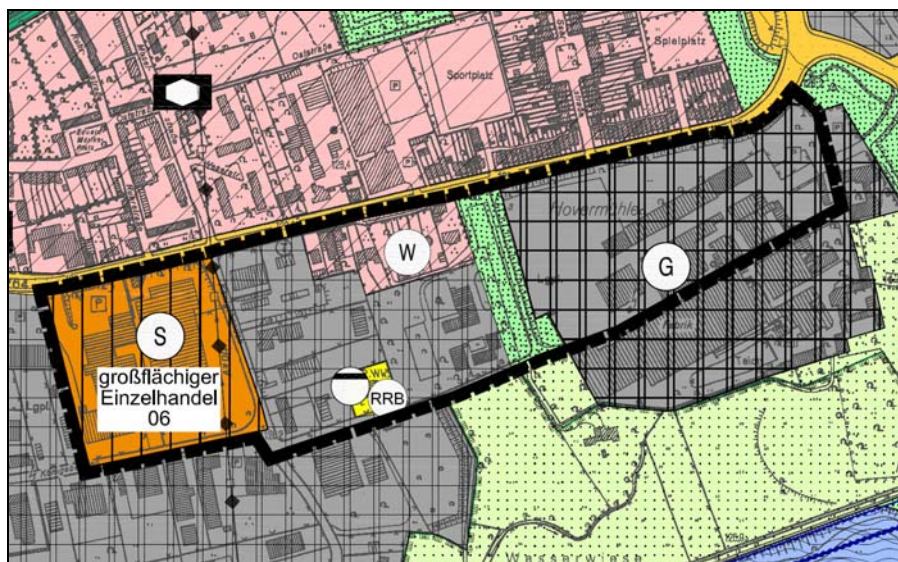
### **Flächennutzungsplan**

Im westlichen Bereich der Planänderung (Gewerbegebiet Königsbenden) stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) derzeit eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel auf einer Fläche von ca. 3,2 ha dar. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist im FNP auf 12.000 m<sup>2</sup> begrenzt, davon 9.500 m<sup>2</sup> für

Baumarkt/Gartencenter, 1.700 m<sup>2</sup> für Tiernahrung und Zooartikel und 800 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Im östlichen Bereich der Planänderung (ehem. Prysmian-Gelände) stellt der wirksame Flächennutzungsplan derzeit eine gewerbliche Baufläche dar. Eine oberirdische Leitung (110 kV) verläuft von Süden nach Norden.

In den dazwischen liegenden Bereichen, die nicht von der Planänderung betroffen sind, stellt der wirksame Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen, an der Dürener Straße z.T. Wohnbauflächen, Grünflächen sowie an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs Flächen für die Abwasserbeseitigung dar.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Stand Februar 2014)

### **Bebauungsplan**

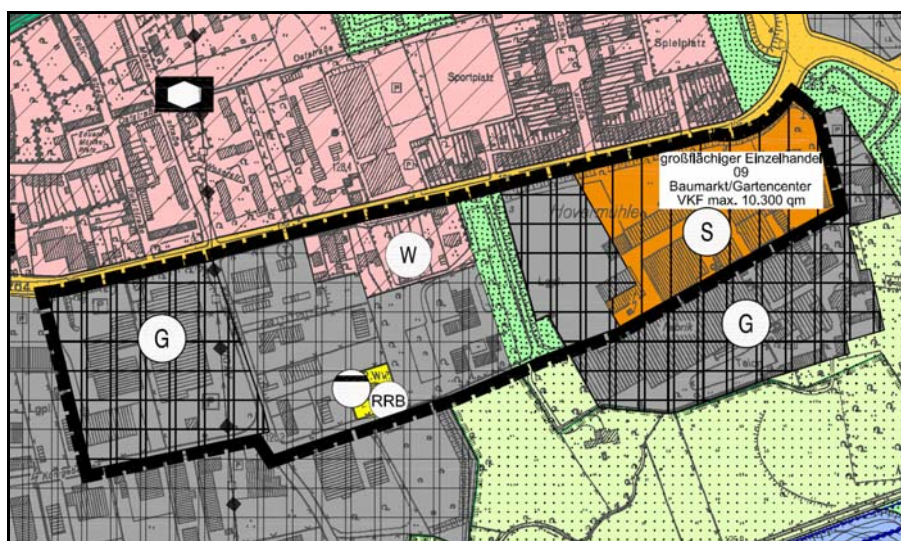
Für den westlichen Teil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan 63/3. Änderung – Dürener Straße/Südstraße –, rechtskräftig seit 02.07.2009. Er setzt im Bereich der zu ändernden Plandarstellung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet für diesen Bereich die Änderung des Bebauungsplans in einem nachgeordneten Verfahren vor.

Im zentralen Bereich des Geltungsbereichs der hier betrachteten 12. Flächennutzungsplanänderung besteht östlich der Straße Königsbenden der Bebauungsplan 63/5. Änderung – Dürener Straße/Südstraße –, rechtskräftig seit 29.12.2001 mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets.

In östlicher Richtung daran anschließend besteht der Bebauungsplan 265 – Hovermühle –, rechtskräftig seit 21.06.2006. Dieser setzt parallel zur Dürener Straße ein Allgemeines Wohngebiet und daran südlich anschließend ein Gewerbegebiet fest.

Für den östlichen Teil des Plangebiets im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks befindet sich der Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – in Aufstellung (Verfahrensstand: Entwurf). Die Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens entsprechen den Zielen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

## 2. PLANINHALTE



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
(gemäß Entwurf zur 12. FNP-Änderung)

### 2.1 Gewerbliche Baufläche (G)

Die im westlichen Bereich der Planänderung (Gewerbegebiet Königsbenden) bisher dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel von ca. 3,2 ha wird geändert in gewerbliche Baufläche (G).

Die Rücknahme der bisherigen Darstellung als Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel am bisherigen Baumarktstandort ist erforderlich, um den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zu entsprechen und insbesondere um ein Überangebot an Verkaufsflächen im Segment Bau- und Gartenfachmarkt in Eschweiler zu vermeiden. Zur Vorbereitung einer geeigneten gewerblichen Folgenutzung erfolgt hier die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G).

### 2.2 Sonderbaufläche (S 09) – großflächiger Einzelhandel, Baumarkt und Gartencenter, VKF max. 10.300 m<sup>2</sup>

Die im östlichen Bereich der Planänderung (ehem. Prysmian-Gelände) bisher dargestellte gewerbliche Baufläche wird teilweise geändert in Sonderbaufläche großflächigen Einzelhandel, Baumarkt und Gartencenter, VKF max. 10.300 m<sup>2</sup>.

Die Änderung betrifft eine Fläche von ca. 3,1 ha. Die geänderte Darstellung dient der Neuerrichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes auf dem nördlichen Teil des ehem. Prysmian-Geländes.

Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen OBI-Baumarktes im Gewerbegebiet Königsbenden. Dieser Bedarf ergibt sich insbesondere aus den ungünstigen und beengten baulichen Verhältnissen einschließlich der Stellplatzsituation am bisherigen Standort.

Nähere Regelungen zur zulässigen Verkaufsfläche und zu den zulässigen Kern- und Randsortimenten werden auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes getroffen.

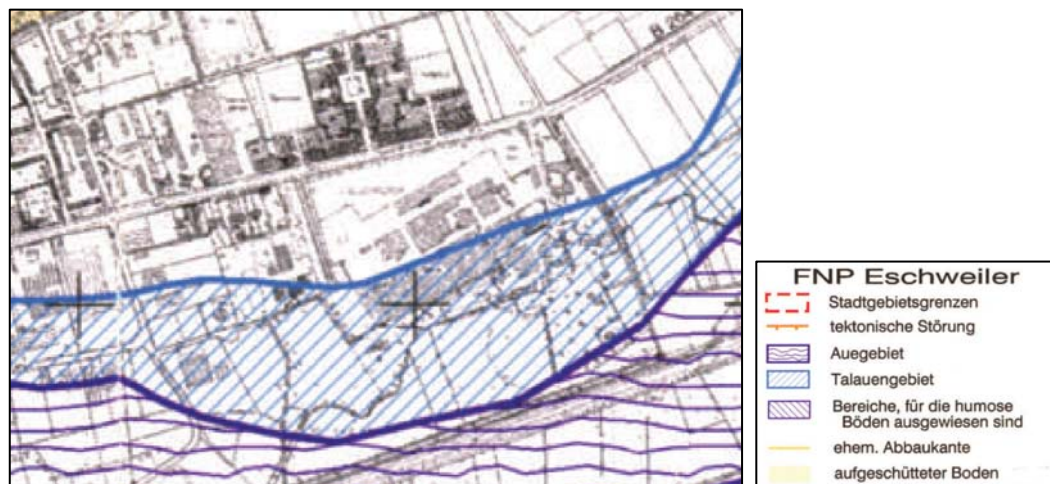
Die Planung dient auch der Wiedernutzung eines teilweise leerstehenden industriellen Komplexes. Von der Ansiedlung des Baumarktes und der damit einhergehenden Belebung des Standorts sind auch positive Auswirkungen für die angestrebte bestandsorientierte Nachnutzung der übrigen Teile des ehemaligen Werksgeländes mit z.T. gut erhaltener Bausubstanz zu erwarten.

## 2.3 Sonstige Plandarstellungen

Für die übrigen Flächen des ehem. Prysmian-Werks bleibt es bei der Darstellung als gewerbliche Baufläche (G).

Die weiteren Plandarstellungen im zentralen Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W), gewerbliche Baufläche (G), Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) (vgl. Abbildung 4) bleiben unverändert.

Für den südwestlichen Teil des Plangebiets sind in der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L5102, Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes wurde daher bereits in Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) in der Anlage 6 (vgl. Abbildung 5) wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. (Aufgrund der umfassenden Kennzeichnung in der Anlage 6 zum FNP 2009 wurde auf eine zusätzliche zeichnerische Darstellung in der Planurkunde der 12. Änderung verzichtet.)



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus der Anlage 6 zum Flächennutzungsplan (FNP 2009) mit den Bereichen, für die humose Böden ausgewiesen sind

## 3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 3.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche bzw. umgekehrt ergeben sich keine grundlegend geänderten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Im Wesentlichen kann daher auf die vorhandenen Systeme zurückgegriffen werden. Weitere Einzelheiten können auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. der Zulassungsverfahren geregelt werden.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom kann über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung**

Der Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze ist gegeben. Soweit möglich soll die Entwässerung des Plangebiets gemäß den bereits bestehenden Entwässerungskonzepten und dem vorhandenen Leitungsbestand erfolgen.

Durch die Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche bzw. umgekehrt ergeben sich grundsätzlich keine geänderten Anforderungen an die Entwässerung.

Für den Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fachbeitrag Entwässerung<sup>4</sup> erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass keine Notwendigkeit besteht, Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung, Regenüberlaufbecken o.ä.) im Flächennutzungsplan vorzusehen. Ein detaillierter Nachweis der Entwässerung wird im Bebauungsplan- bzw. in den Genehmigungsverfahren erbracht.

## **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen direkt von der Dürener Straße (L 223) bzw. im Bereich des Prysmian-Geländes von dem Knotenpunkt Dürener Straße/Kölner Straße (B 264). Der Bereich Königsbenden ist zusätzlich in Richtung Westen an die Südstraße angebunden. Insgesamt ist das Plangebiet gut an den örtlichen (G) und überörtlichen (K) sowie an den weitläufigen (B und BAB) und regionalen (L) Verkehr angeschlossen.

Erhebliche Erhöhungen der Verkehrsbelastung der Straßen im Umfeld des Plangebiets sind durch die Planung nicht zu erwarten, da es sich um eine Standortverlagerung handelt und der bisherige Standort in ca. 800 m Entfernung ebenfalls von der Dürener Straße aus erschlossen wird.

Nach den Ergebnissen der zum Bebauungsplan 287 A erstellten Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> und -simulation<sup>6</sup> sind die Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkte Aldenhovener Straße/Dürener Straße sowie Dürener Straße/Kölner Straße bereits schon im Bestand grenzwertig. Durch die Anbindung des neuen Baumarktes wird die Situation weiter verschärft. Daher werden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße / Hovermühle – Optimierungsmöglichkeiten geprüft.

Im Bereich Königsbenden ergibt sich bei einer gewerblichen Folgenutzung gegenüber der derzeitigen Handelsnutzung voraussichtlich ein geringeres Verkehrsaufkommen.

---

<sup>4</sup> BFT Planung: TRIWO Gewerbepark Eschweiler Bebauungsplan Nr. 287 – Fachbeitrag Entwässerung; Aachen, August 2015.

<sup>5</sup> Vertec – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 287 A „Dürener Straße/Hovermühle“ Stadt Eschweiler; Koblenz, 10. Juli 2015.

<sup>6</sup> Vertec – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrssimulation Bebauungsplan Nr. 287 A - Dürener Straße/Hovermühle – der Stadt Eschweiler; Koblenz, 10. November 2015.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfährt das Plangebiet durch die Haltestellen „Lynenwerk“, „Wetterschacht“ und „Königsbenden“ im Nordosten bzw. Nordwesten des Plangebiets. Hier verkehren die Linien 28 und 96.

Die Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist ebenfalls über die Dürener Straße, weitere städtische Erschließungsstraßen sowie Fuß- und Radwege im Bereich der Inde gewährleistet.

#### 4. UMWELTBELANGE

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt und in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

| Nutzungsart                    | Rechtswirksame Darstellung (ha) | Geplante Darstellung (ha) |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Wohnbauflächen                 | 1,0                             | 1,0                       |
| Gewerbliche Bauflächen         | 8,5                             | 8,6                       |
| Sonderbaufläche SO 6           | 3,2                             |                           |
| Sonderbaufläche SO 9           |                                 | 3,1                       |
| Flächen für Versorgungsanlagen | 0,2                             | 0,2                       |
| Grünflächen                    | 0,8                             | 0,8                       |
| <b>Gesamt</b>                  | 13,7 ha                         |                           |

Eschweiler, den 17.11.2015

gez.  
F. Schoop

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL B:UMWELTBERICHT**

#### **1. EINLEITUNG**

- 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

#### **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

- 2.1 Auswirkungen auf Landschaft/Erholung, Tiere und Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser/Grundwasser
- 2.3 Auswirkungen auf das Luft und Klima
- 2.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 2.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.6 Erneuerbare Energien
- 2.7 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.8 Planungsalternativen

#### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

- 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung
- 3.3 Zusammenfassung

## **1. EINLEITUNG**

Im Rahmen des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Hovermühle – wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Flächennutzungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

#### **1.1.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung für den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Königsbenden und dem ehemaligen Industriestandort des Prysmian-Werkes. Um eine städtebaulich problematische Verfestigung einer Industriebrache zu vermeiden ist auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.300 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung des im Gewerbegebiet Königsbenden bestehenden OBI Baumarktes. Hierfür ist die Änderung der bisherigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) in eine Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Gleichzeitig soll die Darstellung des bisherigen Baumarktstandortes im Gewerbegebiet Königsbenden als Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel, überwiegend mit der Zulässigkeit Baumarkt/Gartencenter, zurückgenommen werden.

Die übrigen Plandarstellungen im zentralen Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W), gewerbliche Baufläche (G), Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) bleiben unverändert.

#### **1.1.2 Beschreibung der geplanten Darstellungen**

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Darstellungen erreicht werden:

- Darstellung einer Sonderbaufläche (S 09) für großflächigen Einzelhandel, Baumarkt/Gartencenter, mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10.300 m<sup>2</sup> im Bereich des ehemaligen Prysmian-Geländes.
- Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) anstelle der bisherigen Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich Königsbenden.

#### **1.1.3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Die von der Änderung betroffenen Flächen des Plangebiets befinden sich im Osten von Eschweiler, unmittelbar südlich der Dürener Straße (L 223) und erstrecken sich von den Flächen des ehemaligen Kabelwerks Prysmian bis hin zum östlichen Teil des Gewerbegebiets Königsbenden.

### 1.1.4 Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks sind nahezu komplett bebaut und versiegelt. Zukünftig soll ein circa 3,1 ha großer Teil des etwa 8 ha großen Werksgeländes (Gewerbliche Baufläche) als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Da die Flächen bereits baulich genutzt sind, kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Grund und Boden.

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich Königsbenden sind ebenfalls vollständig baulich genutzt. Anstelle der derzeit 3,2 ha großen Sonderbaufläche im Gewerbegebiet Königsbenden soll eine Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Durch die Änderung kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Grund und Boden.

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

### 1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

|                          |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB | Darstellung von Landschaftsplänen.                                                                                                                                                     |
| § 1a Abs. 2 BauGB        | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.                                              |
| § 1 BNatSchG             | Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.                                                          |
| § 13 BNatSchG            | Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.                                                                                                                   |
| § 20 bis § 30 BNatSchG   | Geschützte Biotope/Schutzgebiete                                                                                                                                                       |

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan für das ehemalige Prysmian-Gelände wurden die Umweltschutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Pflanzen- und Biotyperfassung.<sup>7</sup>
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktion, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Landschaft/Erholung.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Vorschlag von Kompensationsmaßnahmen.

Auf die Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan kann zurückgegriffen werden. Separate Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

<sup>7</sup> Weluga Umweltplanung: Ausweisung eines Gewerbegebiets südlich der Dürener Straße in Eschweiler – Faunistische und floristische Untersuchungen, Gebäudeuntersuchungen / Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung; Bochum, 27. Juli 2015.

### Plandarstellungen

Der wirksame Regionalplan (Stand 16. Änderung) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die südlich angrenzenden Flächen der Indeae sind als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ überlagert mit der Darstellung von „Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Im „Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg (Stand: 15.10.2004) des Kreises Aachen“ sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5. („Landschaftsschutzgebiete zwischen Eschweiler und Stolberg, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“) an. Die von der Änderung der Art der baulichen Nutzung betroffenen Flächen grenzen nicht unmittelbar an das Schutzgebiet. Sie liegen in einem Mindestabstand von etwa 75 m davon entfernt.

Im Biotopkataster sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere schützenswerte Bestandteile ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebiets im Osten als gewerbliche Bauflächen (G), im Westen als Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel und im mittigen Bereich gewerbliche Bauflächen (G), Wohnbauflächen (W), Grünflächen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Für den Bereich Königsbenden liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne 63/3. Änderung (rechtskräftig seit dem 02.07.2009) und 63/5. Änderung (rechtskräftig seit dem 29.12.2001) sowie der Bebauungsplan 265 (rechtskräftig seit dem 21.06.2006) vor. Diese setzen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Gewerbegebiete sowie entlang der Dürener Straße zum Teil allgemeine Wohngebiete fest. Für den Bebauungsplan 63/3. Änderung ist die Einleitung eines Änderungsverfahrens geplant.

### 1.2.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

|                                        |                                                                                                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB               | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.                                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB               | Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG. |
| § 44 ff. BNatSchG                      | Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.                                                               |
| § 31 ff. BNatSchG                      | Natura-2000-Gebiete.                                                                                      |
| Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler | Schutz des Baumbestandes.                                                                                 |

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

Eine detailliertere Beschreibung und Bewertung floristischer und faunistischer Artenbestände erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan und auf Grundlage vorhandener Daten sowie Geländeerhebungen. Zum Bebauungsplan wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Pflanzen- und Biotyperfassung.<sup>8</sup>
- Faunistische Untersuchungen (Gebäudekontrollen, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien)<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> s. Nr. 7.

<sup>9</sup> s. Nr. 7.

- Fachbeitrag Artenschutz (Stufe I, Vorprüfung)<sup>10</sup>.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler ist auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### 1.2.3 Boden

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB   | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.                                                                                                                                                                                         |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7e-g BauGB | Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes                                                                                                                                         |
| § 1 BBodSchG              | Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. |

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

Zur Beschreibung und Bewertung vorhandener Altlastenverdachtsflächen wurde auf die Inhalte des Altlastenverdachtsflächenkatasters der StädteRegion Aachen zurückgegriffen.

### 1.2.4 Wasser/Grundwasser

|                                 |                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.    |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB        | Sachgerechter Umgang mit Abwässern.                              |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB        | Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes. |
| § 1 WHG                         | Schutz der Gewässer.                                             |
| § 54 ff. WHG                    | Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.             |

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

Zur Beschreibung und Bewertung von Grundwasserverunreinigungen wurde auf die Ergebnisse des laufenden Grundwasser-Monitorings zurückgegriffen.

### 1.2.5 Luft und Klima

|                          |                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB | Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe/ allgemeiner Klimaschutz). |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.                             |

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

### 1.2.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholungseignung

|                          |                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft. |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|

<sup>10</sup> Weluga Umweltplanung: Stadt Eschweiler Bebauungsplan 287A Dürener Straße/Hovermühle – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP; Bochum, 27. Juli 2015.

§ 1 BNatSchG

Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

### 1.2.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB

Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.

§ 1 BImSchG

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

39. BImSchV

Immissionsgrenzwerte der Schutzverordnung, Luftqualitätsrichtlinie der EU durch Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen.

§ 41 BImSchG

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Bau von Straßen und Schienenwegen.

§ 50 BImSchG

Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Untersuchung der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>11</sup> erstellt. Die zugehörigen Leistungen umfassen:

- Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen von geplanten und vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet und der Umgebung (Gewerbelärm nach TA Lärm / DIN 18005).
- Erstellung einer Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691.
- Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen.

### 1.2.8 Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Untersuchung der Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

### 1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 EEG/§ 1 EEWärmeG

Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden verbal-argumentativ behandelt.

<sup>11</sup> FIRU GfI mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Baumarkt und Gewerbegebiet in Eschweiler; Kaiserslautern, 05. August 2015.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus einer Bestandsaufnahme durch Ortsbegehung und vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten.

### **2.1 Auswirkungen auf Landschaft/Erholung, Tiere und Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt**

#### **2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Grün- und Gehölzstrukturen spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Im Bereich der von der Änderung betroffenen Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks sind diese lediglich im Norden und Nordosten der Flächen in den Randbereichen zu finden. Neben zwei Baumreihen (Linden) im Osten des Plangebietes gibt es hier eine etwa 1.700 m<sup>2</sup> große Wiesenfläche. Die Flächen liegen derzeit teilweise brach.

Westlich an das Prysmian-Gelände angrenzend liegt eine im Flächennutzungsplan dargestellte langgestreckte Grünfläche einschließlich eines Fuß- und Radweges, der die Wohngebiete nördlich der Dürener Straße mit dem südlichen Landschaftsraum der Inde verbindet.

Parallel zur Dürener Straße erstreckt sich Wohnbebauung mit den dazugehörigen Grünflächen. Südlich davon befindet sich im Gewerbegebiet Hovermühle eine Brachfläche (ehem. Linde-Gelände) mit einzelnen Gehölzstrukturen. Westlich und südwestlich der Wohnbebauung befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

Die Flächen im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden sind ebenfalls versiegelt und bebaut und werden derzeit durch drei größere Einzelhandelsbetriebe mit zugehörigen Gebäuden und Parkplatzflächen genutzt. Im diesem Bereich sind Grün- und Gehölzstrukturen nur in Form von Parkplatzbepflanzungen und in Form von Baumreihen im Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen der Dürener Straße und der Straße Königsbenden vorhanden.

In südlicher Richtung liegen die offenen Landschaftsbereiche der Inde und des „Landschaftsschutzgebiets zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“, die direkt an den Änderungsbereich angrenzen.

Die Bereiche, in denen die Darstellung der Art der baulichen Nutzung geändert wird, liegen innerhalb der bebauten Ortslage und grenzen nicht unmittelbar an den Landschaftsraum an.

Eine Funktion für die Erholungsnutzung weisen weder die Flächen des ehem. Prysmian-Werkes noch die restlichen Flächen des Plangebietes auf.

Im gültigen Landschaftsplan (Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg) sind für die Änderungsbereiche keine Schutzgebiete festgesetzt. Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vorhanden. Auch geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Als Lebensraum für Tiere haben beide Planänderungsbereiche eine insgesamt geringe Bedeutung. In Betracht kommt insbesondere eine Funktion für gebäudebrütende Vogelarten und für Fledermäuse.

Im Rahmen der faunistischen Sonderuntersuchungen<sup>12</sup> wurde das Gelände des ehem. Prysmian-Werkes flächendeckend untersucht. Bei dieser Untersuchung

---

<sup>12</sup> s. Nr. 10.

wurden insgesamt sechs verschiedene Fledermausarten sowie 45 Vogelarten festgestellt. Die kontrollierten Gebäude innerhalb des Plangebiets weisen nur an wenigen Stellen Quartierpotenziale für Fledermäuse auf. Für Vögel besitzt das Plangebiet aufgrund der dicht bebauten Bereiche nur eine untergeordnete Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum.

Amphibien und Reptilien wurden während der artenschutzrechtlichen Untersuchungen nicht festgestellt. Für Amphibien- und Reptilienarten fehlen innerhalb des Plangebiets geeignete Laichgewässer und Lebensräume.

Im restlichen Plangebiet, in dem eine Änderung der Darstellungen nicht vorgesehen ist, wird auf vertiefende Bestandsaufnahmen verzichtet, da zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

### **2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich des Prysmian-Geländes bzw. von Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu erwarten.

Auch auf das Schutzgut Landschaft/Erholung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen und großflächigen Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Landschaft vergleichbar sind und Bereiche, in denen die Art der baulichen Nutzung geändert wird, von dem Landschaftsraum durch vorhandene gewerbliche Bebauung weitgehend getrennt sind.

Fernwirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung auf dem Prysmian-Gelände können sich ggf. durch eine über den Gebäudebestand hinausragende Werbeanlage, z.B. Pylon, ergeben. Gegebenenfalls entstehende negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch Festsetzungen zur Gebäude-/Anlagenhöhe im Bebauungsplan reduziert werden.

Die dargestellten Grünverbindungen bleiben erhalten. Aber auch zukünftig werden die Flächen im Plangebiet mit Ausnahme der Grünverbindungen keinen Beitrag zur Erholungsnutzung leisten.

Auswirkungen auf Tiere können sich im Einzelfall insbesondere durch den Abbruch von Gebäuden auf gebäudebrütende Vogelarten und für Fledermäuse ergeben. Vertiefende Untersuchungen<sup>13</sup> zu den Auswirkungen des konkreten Planvorhabens im Bereich des Prysmian-Geländes erfolgten diesbezüglich auf der Ebene des Bebauungsplans.

Die durchgeführten Untersuchungen und Gebäudekontrollen haben keine Hinweise auf genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter und planungsrelevanter Tierarten erbracht. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Sommer und während der Zugzeiten Spalten und Unterschlupfmöglichkeiten an den zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden auf dem ehem. Prysmian-Gelände als Quartiere genutzt werden. Der Vegetationsbestand des Grundstücks bietet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in NRW nicht planungsrelevante Brutvogelarten der Waldränder, Feldgehölze, Baumreihen, Hecken und

---

<sup>13</sup> s. Nr. 10.

Kleingehölze sowie den potenziell vorkommenden planungsrelevanten Haussperling.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wird nicht ausgelöst. Eine Berücksichtigung dieses Belangs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 287 A).

In den Teilbereichen des Plangebietes, in denen keine Änderungen der Darstellungen vorgesehen sind, bzw. im Bereich der Änderung der Darstellung einer Sonderbaufläche (S) in eine gewerblichen Baufläche (G) wurde der mögliche Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht weiter betrachtet, da die Flächennutzungsplanänderung keine direkten Auswirkungen auf den vorhandenen baulichen Bestandes hat. Losgelöst von der Bauleitplanung ist der § 44 BNatSchG zu beachten.

### **2.1.3 Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind für die von der Änderung betroffenen Flächen keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustands gegenüber dem Bestand zu erwarten. Im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks ist von einer gewerblichen Folgenutzung auszugehen. Auch für die Flächen des Gewerbegebiets Königsbenden ist mit einer, gegenüber der Bestandssituation, unveränderten Situation zu rechnen. Gegenüber der Bestandssituation wären somit keine Änderungen der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Erholung zu erwarten.

### **2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## **2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser/Grundwasser**

### **2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Entsprechend der geologischen Karte Blatt C 5102 Mönchengladbach (1988), liegt das Plangebiet in der Übergangszone zwischen der Eifel und dem Niederrheinischen Becken. Das paläozoische Festgestein ist hier mit quartären Hochflutsedimenten der Inde bedeckt, die hier mehrere Meter mächtig sind und hauptsächlich aus Kiesen, Sanden und Silt bestehen. Das Plangebiet liegt im Bereich tektonischer Störungen.

Die örtlichen Böden sind der Indeniederung zuzuordnen. Die Flächen des Plangebiets sind überwiegend bebaut und versiegelt. Die Böden sind daher überwiegend anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in den zu ändernden Bereichen erheblich gestört.

Für den südwestlichen Teil des Plangebiets sind in der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L5102, Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in

ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes wurde daher bereits in Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) in der Anlage 6 (vgl. Abbildung 5) wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Innerhalb des Plangebiets hat Bergbau im Tiefen (Abbau von Steinkohle) stattgefunden. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht mehr zu rechnen.

Weiterhin befindet sich im Süden des Plangebiets, außerhalb der Änderungsbereiche, der ehemalige Wetterschacht der Grube Reserve. Der Bereich des ehemaligen Schachts (Schachtschutzbereich) ist von Bebauung freizuhalten. Der Bebauungsplan 265 enthält entsprechende Hinweise.

Das ehem. Prysmian-Gelände wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen als Altstandort (Nr. 5103/2359) geführt. Im Rahmen von Boden- und Grundwasseruntersuchungen<sup>14</sup> im Jahr 2008 wurden bereichsweise Bodenbelastungen und Grundwasserbeeinträchtigungen festgestellt. Im Ergebnis der Bodenprobenanalysen bezüglich möglicher Kontaminationen erwies sich das Gelände als weitgehend unbelastet. Für die Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Entwässerung im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks erfolgt über ein Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle aufgefangen und über Regenwasserkanäle einem Regenauffangbecken im Osten des Plangebiets zugeführt. Von hier aus wird es in den Mühlengraben und anschließend in die südlich des Plangebiets verlaufende Inde eingeleitet.

Das im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden anfallende Niederschlagswasser wird über die Mischwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen entwässert.

Die Entwässerungssituation der von der Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht betroffenen Flächen bleibt unverändert erhalten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets verläuft in West-Ost-Richtung die Inde. Das Plangebiet liegt daher bereichsweise in einem Auengebiet. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch natürliche oder künstliche Einflüsse (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Sümpfungsmaßnahmen des Bergbaus) verändert sein. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich von Sümpfungsmaßnahmen, so dass Auswirkungen im Plangebiet nicht auszuschließen sind. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Im Süden des Plangebiets, außerhalb der Änderungsbereiche, befindet sich die Grundwassermessstelle Nr.: 600387.

Der südöstliche Teil der von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich Königsbenden ist gemäß § 114 LWG als überschwemmungsgefährdeter Bereich

<sup>14</sup> URS: Bericht zur Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian-Standort in Eschweiler; Essen, 03.11.2008.

einzustufen. Dieser Bereich kann im Falle des Versagens von Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im restlichen Plangebiet, in dem eine Änderung der Darstellungen nicht vorgesehen ist, wird auf vertiefende Bestandsaufnahmen verzichtet, da zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

### **2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich des Prysmian-Geländes bzw. von Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche im Bereich Königsbenden sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Insbesondere sind die Darstellungen als Sonderbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche vergleichbar hinsichtlich

- des Zulässigkeitsmaßstabs für bauliche Eingriffe in Grund und Boden,
- der Schutzbedürftigkeit gegenüber etwaigen Bodenverunreinigungen,
- ihrer Anforderungen an die Entwässerung,
- ihrer Anforderungen an den Hochwasserschutz.

Vertiefende Untersuchungen zu den Auswirkungen der konkreten Planvorhaben können auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

### **2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die von der Änderung betroffenen Flächen von einer gegenüber dem Bestand nicht veränderten Situation auszugehen.

### **2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

## **2.3 Auswirkungen auf Luft und Klima**

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Das Stadtgebiet ist regionalklimatisch durch eine Jahresmitteltemperatur von 8,5 bis 9°C im Norden bzw. 9,5 bis 10°C im Süden, mittlere Jahresniederschläge zwischen 750 und 850 mm und überwiegend südliche bis südwestliche Windrichtungen geprägt. Gegenüber diesen, für das unbeeinflusste Freiland geltenden Klimaelementen ist in den Siedlungsbereichen mit den auftretenden stadtklimatischen Besonderheiten zu rechnen. Weitere klimatische Modifikationen ergeben sich durch reliefbedingte Einflüsse.<sup>15</sup>

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Eschweiler und ist überwiegend bebaut. Es liegt zwischen Stadtklima- (hier Klima locker bebauter Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereiche) und Freilandklimaflächen. Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner bestehenden Bebauung und Versiegelung ebenfalls den

<sup>15</sup> BKR Aachen: Stadtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler; Aachen, Dezember 2002.

Stadtklimaflächen zuzuordnen, hier denen des Gewerbeklimas. Das Gewerbeklima wird bestimmt durch einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen und einen geringen Vegetationsanteil. Am Tag findet eine besonders starke Erwärmung der Dach- und Asphaltflächen statt.<sup>16</sup>

Der südlich des Plangebietes gelegenen Indeverlauf übernimmt eine wichtige Funktion als Luftleitbahn im Siedlungsbereich (hohe Bedeutung). Hier sind noch begleitende Grün- und Freiflächen vorhanden, die diese Wirkung unterstützen. Zu diesen Grün- und Freiflächen zählen auch die südlich des Plangebiets gelegenen Flächen.<sup>17</sup>

Der integrierende Grün- und Umweltplan, Abschnitt Klimagutachten, weist die gesamte Fläche als Bereich mit geringer Durchlüftung aus<sup>18</sup>. Die das Gebiet tangierenden Luftdurchzugsräume entlang der Inde werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Durch den hohen Versiegelungsgrad bzw. den geringen Grünflächenanteil besitzt das Plangebiet keine nennenswerte klimatische Bedeutung. Dem Klima im Plangebiet ist insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuordnen.

Im restlichen Plangebiet, in dem eine Änderung der Darstellungen nicht vorgesehen ist, wird auf vertiefende Bestandsaufnahmen verzichtet, da zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich des Prysmian-Geländes bzw. von Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche im Bereich Königsbenden sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten, da die Flächen bereits fast vollständig bebaut oder versiegelt sind und sich der Zulässigkeitsmaßstab für die Versiegelung nicht verändert.

### **2.3.3 Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die von der Änderung betroffenen Flächen von einer gegenüber dem Bestand nicht veränderten Situation auszugehen.

### **2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

## **2.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Nördlich der Dürener Straße grenzen Wohngebiete an die geplanten Änderungsbereiche an. Darüber hinaus befindet sich ein Wohngebiet im zentralen Teil des

---

<sup>16</sup> siehe Nr. 15.

<sup>17</sup> siehe Nr. 15.

<sup>18</sup> Umwelt- und Landschaftsplanung GmbH: Integrierter Grün- und Umweltplan der Stadt Eschweiler; Januar 1990.

Geltungsbereichs. Diese Gebiete sind insbesondere durch den Verkehrslärm der Dürener Straße vorbelastet.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von gewerblich genutzten Gebieten und Wohngebieten ist die Situation als städtebauliche Gemengelage anzusehen, auch wenn von den derzeit weitgehend ungenutzten Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks momentan keine erheblichen Lärmemissionen ausgehen. Im Bereich Königsbenden ist in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten mit Gewerbelärmeinwirkungen durch den Kundenverkehr auf den Zufahrten und den Parkplätzen auszugehen.

In den zu ändernden Bereichen gehen derzeit keine erheblichen Luftschadstoffbelastungen von gewerblichen Anlagen aus. Luftschadstoffe durch den Verkehr sind in erster Linie an der Dürener Straße zu erwarten. Die im Gewerbegebiet Königsbenden vorhandenen Betriebe wurden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 63 und seiner Änderungen genehmigt. Dort waren nur Betriebe zulässig, deren Immissionen die in den angrenzenden Baugebieten zulässigen Richtwerte nicht überschreiten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Luftschadstoffbelastungen aus den bestehenden Betrieben innerhalb der Richtwerte liegen.

#### **2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich für die Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks Lärmemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr im Bereich des Parkplatzes und der Zufahrten. Das Maß der Lärmemissionen ist mit dem eines Gewerbegebiets vergleichbar. Entsprechend den üblichen Betriebszeiten der Einzelhandelsnutzung sind nur am Tag erhebliche Lärmemissionen zu erwarten. Weiterhin sind Lärmemissionen durch die Gewerbegebiete und eine Nachnutzung der Bestandsflächen außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde im Rahmen des Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – eine schalltechnische Untersuchung<sup>19</sup> erstellt. Die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung und der geplanten und bestehenden Gewerbeflächen mit der angrenzenden Wohnbebauung wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, so dass die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet wird.

Für die Flächen im Gewerbegebiet Königsbenden ist zunächst mit einem Abnehmen des Kundenverkehrs zu rechnen. Bei der Planung einer gewerblichen Folgenutzung sind die bezüglich des Lärms entstehenden Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Auch hier kann die Verträglichkeit der beabsichtigten gewerblichen Folgenutzung auf der Ebene des Bebauungsplans sichergestellt werden.

Erhebliche Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand aufgrund der geänderten Plandarstellungen nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen durch Lichtemissionen sind aufgrund der geänderten Plandarstellungen nicht zu erwarten.

#### **2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks eine gewerbliche Folgenutzung möglich. Aufgrund der industriellen Vornutzung und der vorliegenden Gemengelage ist davon auszugehen,

---

<sup>19</sup> s. Nr. 11.

dass eine Folgenutzung im Rahmen des immissionsschutzrechtlich Zulässigen sowohl am Tag als auch in der Nacht an der angrenzenden Wohnbebauung erhebliche Lärmeinwirkungen und ggf. sonstige Immissionen hervorrufen könnte.

Für die von der Änderung betroffenen Flächen im Gewerbegebiet Königsbenden ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer gegenüber dem Bestand nicht wesentlich veränderten Situation auszugehen.

#### **2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

### **2.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **2.5.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Grundsätzlich ist das gesamte Stadtgebiet von Eschweiler als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Ein Vorkommen archäologischer Artefakte im Plangebiet wird jedoch als wenig wahrscheinlich angesehen, da das Plangebiet seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde.

Die von der Änderung betroffenen Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks sind mit Produktionsgebäuden, Lagerhallen und Bürogebäuden bebaut. Die Gebäude stehen derzeit leer. Baudenkmäler sind in der Denkmalliste nicht aufgeführt. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

Nordöstlich des ehem. Werksgeländes befindet sich ein Feldkreuz mit einer Gesamthöhe von 2,2 m. Das dort stehende Feldkreuz wurde 1946 anstelle eines im zweiten Weltkrieg zerstörten Steinkreuzes errichtet.

Auf den von der Änderung betroffenen Flächen im Gewerbegebiet Königsbenden stehen im Wesentlichen drei Einzelhandelsbetriebe. Dort liegen weder denkmalgeschützte Objekte noch Bodendenkmäler vor.

Im restlichen Plangebiet, in dem eine Änderung der Darstellungen nicht vorgesehen ist, wird auf vertiefende Bestandsaufnahmen verzichtet, da zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

#### **2.5.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Für die Einzelhandelsansiedlung im Bereich des Prysmian-Werks werden mehrere Gebäude abgerissen, die jedoch keine nennenswerte Bedeutung als Kultur- oder Sachgüter haben. Das zwischen der Dürener Straße und dem ehemaligen Prysmian-Gelände vorhandene Feldkreuz kann erhalten werden.

Durch die geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan von Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche im Bereich Königsbenden sind ebenfalls keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **2.5.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die von der Änderung betroffenen Flächen von einer gegenüber dem Bestand nicht veränderten Situation auszugehen.

#### **2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

#### **2.6 Erneuerbare Energien**

Derzeit erfolgt im Plangebiet eine leitungsgebundene Energieversorgung. Die mit der Flächennutzungsplanänderung vollzogenen Planungen stehen einer zukünftigen Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

#### **2.7 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien**

Zwischen den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgütern bzw. Umweltmedien bestehen vielfältige Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen. Allerdings sind keine über die bereits schutzgutbezogen benannten Auswirkungen hinausgehenden, sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen erkennbar. Auf eine spezielle Betrachtung im Umweltbericht wird daher verzichtet.

#### **2.8 Planungsalternativen**

Bedingt durch die beengte Grundstücks- und Gebäudesituation, insbesondere die Parkplatzsituation und die Organisation der betrieblichen Abläufe, strebt der Betreiber des Bau- und Gartenfachmarktes am Standort Königsbenden eine Verlagerung des Betriebes an. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung, der Nähe zum Alt-Standort und der verfügbaren Fläche bietet sich der Standort des ehemaligen Prysmian-Werks für die Verlagerung an. Durch die industrielle Vornutzung der Fläche kann die Ansiedlung ohne neue Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgen. Zudem ergibt sich durch das Vorhaben eine Perspektive für die Folgenutzung der industriellen Brachfläche insgesamt. Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind in Eschweiler nicht ersichtlich.

Für den Bereich Königsbenden entspricht eine andere als die geplante gewerbliche Folgenutzung ebenfalls nicht den städtebaulichen Zielen. Eine Wohnnutzung scheidet aufgrund der gewerblichen Umgebungssituation aus. Eine Fortführung der großflächigen Einzelhandelsnutzung kommt aufgrund der Erfordernisse der Landesplanung, insbesondere wegen des gebotenen Schutzes der Innenstadt und sonstiger zentraler Versorgungsbereiche in Eschweiler und in den Nachbargemeinden nicht in Betracht.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

#### **3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – wurden folgende Gutachten / Fachplanungen erstellt:

- Weluga Umweltplanung: Stadt Eschweiler Bebauungsplan 287 A Dürener Straße/Hovermühle – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP; Bochum, 27. Juli 2015.
- Weluga Umweltplanung: Ausweisung eines Gewerbegebiets südlich der Dürener Straße in Eschweiler – Faunistische und floristische Untersuchungen, Gebäudeuntersuchungen / Eingriffs-Ausgleichsbilanz; Bochum, 27. Juli 2015.
- FIRU GfI mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Baupark und Gewerbegebiet in Eschweiler; Kaiserslautern, 05. August 2015.
- BFT Planung: TRIWO Gewerbepark Eschweiler Bebauungsplan Nr. 287 – Fachbericht Entwässerung; Aachen, 03. August 2015.
- URS: Bericht zur Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian-Standort in Eschweiler; Essen, 03. November 2008
- ahu AG: Kurzbericht Grundwassermonitoring 2014 TRIWO Gewerbepark Eschweiler GmbH (ehemals PRYSMIAN Kabel und Systeme GmbH), Standort Eschweiler; Aachen, 15. Mai 2014

Die Ergebnisse dieser Gutachten wurden bei der Erstellung des Umweltberichts zur 12. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen großräumigen Daten (z.B. Klimagebiete, etc.) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Das Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Durch die Änderung der Darstellungen der Flächen im Flächennutzungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet.

Maßnahmen zur Überwachung sind erforderlichenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

#### **3.3 Zusammenfassung**

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung für den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Königsbenden und dem ehemaligen Industriestandort des Prysmian-Werkes. Um eine städtebaulich problematische Verfestigung einer Industriebrache zu vermeiden ist auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche

von 10.300 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung des im Gewerbegebiet Königsbenden bestehenden OBI Baumarktes.

Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines solchen Vorhabens an dem geplanten Standort nur in einem Sondergebiet zulässig. Hierzu ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) im Flächennutzungsplan erforderlich. Gleichzeitig soll am bisherigen Baumarktstandort im Gewerbegebiet Königsbenden die Darstellung als Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel zurückgenommen werden.

Für die Umsetzung der Planung ist neben der Änderung des Flächennutzungsplans auch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des ehem. Prysmian-Geländes als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Die Darstellung der Sonderbaufläche im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden wird hingegen in eine gewerbliche Baufläche (G) geändert.

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Eschweiler, südlich der Dürener Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,7 ha.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ergibt sich durch die Änderung der vorhandenen Darstellungen nicht. Die Flächen sind bereits im Bestand großflächig bebaut oder versiegelt.

Durch die geplanten Änderungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich daher keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – geändert wird, sind zusätzliche Untersuchungen und Betrachtungen im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Es kann auf die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren verwiesen werden.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden u.a. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Höhe baulicher Anlagen auf das erforderliche Maß.
- Sicherung eines Anteils an Mindestbegrünung sowie Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzanpflanzungen.
- Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz, wie Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten.
- Ableitung des Niederschlagswassers ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser.
- Geräuschkontingentierung der gewerblichen Bauflächen im Nachtzeitraum zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Wohnbauflächen.

Eschweiler, den 17.11.2015

gez.  
F. Schoop