



STADT ESCHWEILER

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 63 - Dürener Straße/Südstraße -

BEGRÜNDUNG

OFFENLAGE

INHALT DER BEGRÜNDUNG**ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

1	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Heutige Situation.....	3
1.3	Planungsanlass und Ziel.....	3
1.4	Planungs- und Standortalternativen.....	4
1.5	Übergeordnete Planung und verbindliche Bauleitpläne	4
1.6	Bebauungsplanverfahren.....	5
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	6
3	PLANINHALT	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Verkehrsflächen.....	10
3.5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
5	KENNZEICHNUNGEN	10
6	HINWEISE	11
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	12
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
7.2	Abfallentsorgung.....	12
7.3	Verkehrliche Erschließung	12
7.4	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	12
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	13
8	UMWELTBELANGE	13
8.1	Umweltprüfung.....	13
8.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	13
8.3	Artenschutz in der Bauleitplanung	13
8.4	Alllasten	13
8.5	Immissionen.....	13
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	14

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Dürener Straße,
- im Osten und im Süden durch die Straße Königsbenden
- und im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 247 in der Flur 57 der Gemarkung Eschweiler.

1.2 Heutige Situation

Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) an der Adresse Königsbenden 39. Dieser Teil des Plangebietes ist geprägt durch die leerstehenden Bestandsgebäude und Parkplatzflächen des Baumarktes.

Bei der westlichen Teilfläche handelt es sich um das Gelände eines Discounters (Aldi), auf dem aktuell ein größerer Erweiterungsbau umgesetzt wird.

Im Norden befindet sich noch ein Wohn- und Geschäftshaus (Autohändler) an der Dürener Straße 284. Nördlich der Dürener Straße schließen sich ein Wohngebiet, westlich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb und südlich und östlich weitere Gewerbebetriebe an.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Östlich des Stadtzentrums von Eschweiler hat sich in den letzten Jahrzehnten zwischen der Dürener Straße und der Inde das Gewerbegebiet „Königsbenden“ entwickelt. Es ist geprägt durch:

- Gewerbenutzungen, die auch mit gewerbegebietsadäquaten Einzelhandelsnutzungen (Großhandel, Autohandel, etc.) durchsetzt sind,
- Einzelhandelsstandorte (Gartencenter/SB-Warenhaus/versch. Discounter)
- und ein Wohngebiet („Blumensiedlung“) im Nordwesten.

Auf einer Teilfläche im Osten des Gewerbegebietes unmittelbar südlich der Dürener Straße wurde im Jahr 2016 der Standort des Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) aufgegeben.

Nach jahrelangen Leerstand des ehemaligen 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.

Gleichzeitig wird der unmittelbar westlich an das beschriebene Vorhaben angrenzende Einzelhandelsstandort (u.a. bestehender Aldi-Standort) in den Geltungsbereich einbezogen, um die Bebauungsplanfestsetzungen rechtssicher an die auf der Grundlage des im rechtskräftigen Bebauungsplan (63/3. Änd.) festgesetzten Sondergebietes genehmigte Nutzung anzupassen (Lebensmitteldiscoun-

ter mit 1.300 qm Verkaufsfläche, Tierfachmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit 799 qm Verkaufsfläche) und auch künftig die Einzelhandelsnutzung an diesem Standort steuern zu können.

1.4 Planungs- und Standortalternativen

Der Standort an der Dürener Straße ist durch Einzelhandel vorgeprägt, verkehrlich sehr gut erreichbar, gut einsehbar und befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler 2016 innerhalb des „Sonderstandortes Dürener Straße“. Damit ist er für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hier: Lagerverkauf/Einzelhandel Agrar- und Reitsportartikel) sehr gut geeignet.

Durch die projektierte Nachnutzung der bestehenden Hallen kann einerseits die Verfestigung einer Einzelhandelsbrache verhindert werden und andererseits die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens ohne neue Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgen.

Auf Eschweiler Stadtgebiet gibt es keine Planungs- und Standortalternative in der erforderlichen Größenordnung mit entsprechender Qualität und einem vergleichbaren städtebaulichen Nutzen.

1.5 Übergeordnete Planung und verbindliche Bauleitpläne

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der LEP NRW (vom 06.08.2019) kommt hier zur Anwendung, da mit dem Bauleitplan das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung auch von solchen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu schaffen, die gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO die Ausweisung eines Sondergebiets erfordern, da sie aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße als großflächig im Sinne der Nr. 2 dieser Bestimmung zu qualifizieren sind. Die Planung muss sich damit insbesondere an den Zielen und Grundsätzen 6.5-1 bis 6.5-10 des LEP messen lassen. Diese Ziele und Grundsätze sind eingehalten, sofern sie für die Planung von Belang sind. Eine detaillierte Erläuterung der Einhaltung dieser Ziele und Grundsätze erfolgt in der Begründung zur parallel durchgeführten 20. Flächennutzungsplanänderung – Dürener Straße/Königsbenden –. Für dieses Verfahren wurde die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung Köln am 31.07.2019 bestätigt.

Regionalplan

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird im Bereich des gesamten Plangebietes ein „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Der Textteil des Regionalplans definiert das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im ASB geplant werden sollen. Dies ist hier der Fall.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt innerhalb des Geltungsbereiches aktuell "Gewerbliche Baufläche (G)" dar. Im Norden wird das Plangebiet von einer Hauptverkehrsstraße (Dürener Straße L223) tangiert. Das Plangebiet wird von Norden nach Süden von einer oberirdischen Hauptverkehrsleitung (Hochspannungsleitung) gequert.

Für das geplante Projekt ist die Darstellung einer „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erforderlich“. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 20. Änderung des Flächennut-

zungsplans – Dürener Straße/Königsbenden – durchgeführt (Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung 11.07.2019, Frühzeitige Beteiligung 02.09. bis 16.09.2019), mit der die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ geändert wird.

Landschaftsplan

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Bebauungspläne

Aktuell liegen die hier betrachteten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63/3. Änderung – Dürener Straße/Südstraße –, rechtskräftig seit 02.07.2009, der für die Flächen ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel: Verkaufsfläche max. 12.000 qm; - Baumarkt/Gartencenter max. 9.500 qm; - Tiernahrung, Zooartikel max. 1.700 qm; - nachversorgungsrelevante Sortimente max. 800 qm“ festsetzt.



Abbildung 1: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße –

1.6 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des BP 63 – Dürener Straße/Südstraße – wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 10.11.2016 gefasst (VV 276/16).

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, welche am 14.12.2018 in Kraft getreten ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und direkt eine die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, Auswirkungen auf Umweltbelange oder betroffene und benachbarte Grundstücke sind unerheblich.

Die geplanten Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Art der Nutzung. Auch künftig werden im gesamten Plangebiet nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche sonstige Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Geändert werden lediglich Größe und Unterteilung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente (siehe Erläuterung unter Punkt 3.1 Art der baulichen Nutzung).

Des Weiteren wird durch die Planänderung weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Kriterien des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der Bebauungsplan überplant einem an der Dürener Straße gelegenen Teilbereich das Gewerbegebiet „Königsbenden“. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen (Dürener Straße und Königsbenden) erschlossen. Die Grundstücke sind bereits bebaut bzw. werden zurzeit bebaut. Das städtebauliche Konzept soll die Grundstruktur des Gebietes sowie genehmigte bzw. beabsichtigte Vorhaben sichern und gleichzeitig zukünftig städtebaulich unerwünschte Nutzungen unterbinden. Flächen für Stellplätze, Zu- und Abfahrten sowie Anlieferung sind auf den Grundstücken in ausreichender Anzahl und Dimension berücksichtigt. Entlang der Dürener Straße trägt die Erhaltung einer Baumreihe zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zur Fassung des Straßenraumes bei.

3 PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler innerhalb des Sonderstandortes an der Dürener Straße. Dieser soll vorrangig als Standort für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so - im Hinblick

auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur - eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

Ausgehend von der Zielsetzung der 20. FNP-Änderung – Dürener Straße/Königsbenden – werden im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{EZH})

Auf der westlichen Teilfläche des Plangebietes wurden im Juli 2018 auf der Grundlage des im rechtskräftigen Bebauungsplan 63/3. Änd. festgesetzten Sondergebietes mehrere Baugenehmigungen für drei Einzelhandelsbetriebe erteilt: Lebensmitteldiscounter mit 1.300 qm Verkaufsfläche, Tierfachmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit 799 qm Verkaufsfläche. Die im Rahmen der Genehmigungsverfahren erstellte Verträglichkeitsanalyse kam zu dem Ergebnis, dass durch diese Ansiedlungen keine unerwünschten raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden. Die Betriebe befinden sich aktuell im Bau.

Im diesem westlichen Teilbereich wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{EZH}) festgesetzt, welches entsprechend der an diesem Standort genehmigten oben genannten Nutzungen nach Betriebstypen in drei Bereiche unterteilt wird.

Zulässige Sortimente werden in Bezug auf die Eschweiler Sortimentsliste festgesetzt (siehe textliche Festsetzung unter Punkt I.1.4), in der eine Einteilung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente vorgenommen wird. Sie wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet und am 15.03.2016 vom Rat der Stadt Eschweiler beschlossen.

Durch textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass in allen Sondergebieten die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird die Genehmigungsfähigkeit derartiger, für die Nutzung erforderlichen Anlagen gewährleistet.

SO_{EZH1}

Im unmittelbar an die Dürener Straße angrenzenden nördlichen Teilbereich wird das Sondergebiet SO_{EZH 1} festgesetzt, in dem ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist.

Hierbei handelt es sich um den langjährigen Standort eines Lebensmitteldiscounters, dessen erweiterter Neubau zurzeit errichtet wird. Städtebauliches Ziel ist es, die genehmigte Nutzung zu sichern und einen weiteren Zuwachs an Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen.

Die Ergänzung der zulässigen Sortimente durch zentrenrelevante Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu verhindern. Damit wird sichergestellt, dass der Einzelhandelsbetrieb eine betriebsformtypische Sortimentsstruktur einhält und insbesondere zentrenrelevante Aktionswaren nur auf einer begrenzten Fläche anbietet.

SO_{EZH2}

Im Sondergebiet SO_{EZH 2} ist ein Fachmarkt für Tiernahrung/Zooartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel zulässig. Bei den hier zulässigen Sortimenten handelt es sich um nicht nahversorgungs-

und zentrenrelevante Sortimente, die an diesem Standort schon nach dem bisher geltenden 3. Bebauungsplanänderung zulässig waren. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 qm entspricht der des aktuell genehmigten Vorhabens, das in dieser Größenordnung gesichert wird. Die Verkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, um negative Auswirkungen auf die Eschweiler Innenstadt zu verhindern.

SO_{EZH 3}

Im Sondergebiet SO_{EZH 3} ist ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten, nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine gesteuerte Flexibilität bei der Entwicklung des Standortes und stellt gleichzeitig die Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente sicher. Die Verkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, um negative Auswirkungen auf die Eschweiler Innenstadt zu verhindern.

2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar- und Reitsporthandel (SO_{AR})

Für den Agrar- und Reitsportmarkt wurde eine Gutachterliche Stellungnahme¹ erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Verlagerung und Erweiterung des Eschweiler Betriebes den Zielen der Landesplanung NRW entspricht und dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar- und Reitsporthandel wird festgesetzt, um die beabsichtigten Betriebsverlagerung und -erweiterung eines ortsansässigen Agrar- und Reitsporthandels an diesen Standort planungsrechtlich zu sichern. Damit wird eine geeignete Nachnutzung des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes mit seinen brachliegenden Hallen ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand behoben. Aufgrund der sehr guten Anbindung und der Lage innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Sonderstandortes „Dürener Straße“ ist dieser Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten geeignet.

Entsprechend der Zielsetzung der 20. FNP-Änderung – Dürener Straße/Königsbenden – wird die maximale Verkaufsfläche auf 3.900 qm begrenzt.

Zu den Sortimenten und Verkaufsartikeln eines Agrar- und Reitsporthandels zählen Pferdetransporter, Pferdeanhänger, LKWs, Stall- und Weideeinrichtungen, Stall- und Weidezubehör, Pferdedecken, Pferdezubehör, Sattelzubehör, Trensen, Gebisse, Halfter, Sättel sowie Pflegemittel speziell für Pferde.

Analog zu den Beschränkungen der Randsortimente im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel wird die Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Agrar- und Reitsporthandels (z.B. Reiterbedarf, Reitstiefel, Reithosen, Reithelme und Sicherheitswesten etc.) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, um negative Auswirkungen auf die Eschweiler Innenstadt zu verhindern.

¹ Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung/Erweiterung eines Lagerverkaufs im Agrar- und Reitsporthandel in Eschweiler, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juni 2019

Sonstige Sondergebiete allgemein (SO_{EZH 1-3} und SO_{AR})

Um auch langfristig ausreichend Flexibilität in Vermarktung und Entwicklung der Grundstücke und Immobilien im Plangebiet zu gewährleisten, wird durch textliche Festsetzung festgesetzt, dass ausnahmsweise auch nicht erheblich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, gastronomische Betriebe sowie Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden können. Da der ursprüngliche und angestrebte Gebietscharakter als Einzelhandelsstandort erhalten bleiben soll, wird die Möglichkeit an weitere Bedingungen gebunden. Die genannten Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie insgesamt der Einzelhandelsnutzung in den jeweiligen Sondergebieten zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Diese ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht der Stadt weitere Steuerungsmöglichkeiten im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Bei den in der Ausnahme aufgeführten nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig, damit die in den Sondergebieten festgelegten Obergrenzen der Verkaufsflächen nicht unterlaufen werden. So sollen die mit einer Erhöhung dieser Verkaufsflächen verbundenen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 5.500 qm für nicht zentrenrelevante Sortimente sowie eine maximale VKF von 1.300 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, diese Gesamtobergrenze ist in der 20. Änderung des Flächennutzungsplans fixiert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der ursprünglichen 3. Änderung des Bebauungsplans 63 übernommen.

Sie orientieren sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden, den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans 63 und den Festsetzungen in den angrenzenden Gewerbegebieten. Ziel der Höhenfestsetzungen ist die Gestaltung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes.

Konkret wird das Maß der baulichen Nutzung durch

- die Grundflächenzahl 0,8,
- die maximale III-Geschossigkeit sowie
- außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung die maximale Traufhöhe von 10,5 m über Oberkante des Gehweges Königsbenden.

festgesetzt.

Bezugs- und Traufhöhe werden durch textliche Festsetzungen definiert, um einheitliche Berechnungsgrundlagen und Nachweise sicherzustellen.

Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden, endausgebauten Verkehrsfläche, die mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze gemessen wird. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Diese Höhenbegrenzung soll, wie auch bisher, u. a. eine Verunstaltung durch besonders hohe Werbepylone verhindern.

Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für den Bereich unter der 110 kV Hochspannungsleitung. Innerhalb des 2 x 16,0 m breiten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m bezogen auf eine Geländehöhe von 127,0 m über NHN zulässig. (Alle geplanten Maß-

nahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. (siehe Hinweis unter Punkt III.2 110-kV-Hochspannungsfreileitung).

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, so dass eine Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper gewährleistet ist.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper im Plangebiet durch die vorhandene und genehmigte Bebauung schon eindeutig definiert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden analog zum Ursprungsplan mit Baugrenzen definiert.

3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt südlich der Dürener Straße (L223) sowie westlich und nördlich der Straße Königsbenden. Über diese beiden Straßen ist das Plangebiet an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Über die Dürener Straße wird der Verkehr nach Westen in Richtung Stadtzentrum Eschweiler bzw. nach Osten in Richtung Weisweiler und zum Autobahnanschluss Eschweiler-Ost geführt.

Im Bebauungsplan wird die an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandene Straße Königsbenden in ihrer ausgebauten Breite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie ist für das dortige Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Flächen für Sondergebiete ausgewiesen. Es werden genehmigte Einzelhandelsbetriebe gesichert bzw. die Umnutzung eines ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktstandortes zu einem Standort für Agrar- und Reitporthandel ermöglicht. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das straßenbauliche Maßnahmen erfordert oder die Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte beeinträchtigt, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Durch die künftige Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die im SO_{AR} geplante Nutzung (Agrar- und Reitsporthandel) ist eher ein verringertes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Auf eine Verkehrsuntersuchung wird verzichtet.

3.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet wird analog zu der Festsetzung in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans auf der südlichen Seite der Dürener Straße eine Reihe von vorhandenen Bäumen zur Erhaltung festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, die räumliche Fassung der Straße durch eine Baumreihe entlang der Straßenkante auch zukünftig zu erhalten.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende 110 kV Hochspannungsfreileitung vorhanden. Diese wird als Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) mit einem Schutzstreifen von 16 m nachrichtlich übernommen.

5 KENNZEICHNUNGEN

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse 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“, der DIN 18196 Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6 HINWEISE

Grundwasser

Ein Teil des Plangebiets liegt in einem Auegebiet (siehe Kennzeichnung oben). In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der Din 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

110-kV-Hochspannungsfreileitung

Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung "Zukunft - Velau", Bl. 1112 (Maste 5 bis 11). Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des 2 x 16,0 m breiten Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) vor. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Artenschutz

Gebäudeabbrucharbeiten und Baufeldräumungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Begleitung durchzuführen.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Da es sich um einen Standort in einem bestehenden Gewerbegebiet handelt, wird die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation durch die jeweiligen Versorgungsträger über die Dürener Straße bzw. die Straße Königsbenden sichergestellt.

Auch die Entsorgung ist über die bestehenden Kanäle in den angrenzenden Straßen gewährleistet.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die hier betrachteten Grundstücke waren schon in den 1980er Jahren bebaut. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren werden weder neue Bauflächen ausgewiesen noch wird der Versiegelungsgrad erhöht. Die anfallenden Niederschlagswässer der Grundstücke werden in die Mischwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen entwässert.

7.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und –trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist direkt an die Dürener Straße bzw. über die Straße Königsbenden an die Dürener Straße (L 223) und somit gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Von beiden Straßen existieren bereits Zufahrten auf die Grundstücke der Einzelhandelsbetriebe. Die vorhandenen Straßenquerschnitte sind ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsaufkommen wird sich im Vergleich zum bisherigen nicht erhöhen und somit keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit angrenzender Knotenpunkte haben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Dürener Straße verkehrenden Buslinien 28, 52, 94, 96 mit den Bushaltestellen „Herz-Jesu-Kirche“ und „Wetterschacht“ ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Zentrum, Hehlrath, Kinzweiler, Alsdorf und Aachen bzw. nach Weisweiler, Hüheln und Langerwehe.

Fuß- und Radwege

Die Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist ebenfalls über die Dürener Straße gewährleistet.

7.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler in einem Sonderstandort, der für großflächigen Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geeignet ist.

Durch die westlich im Plangebiet gelegenen Sondergebietsflächen werden bereits genehmigte Nutzungen gesichert.

Zur Beurteilung der geplanten Verlagerung des Agrar- und Reitsporthandels an den ehemaligen Standort eines Bau- und Gartenfachmarktes im Plangebiet wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet (13.06.2019). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind, so dass das Vorhaben insgesamt unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten als verträglich einzustufen ist. Eine wesentliche Umsatzausweitung bei kleinteiligen Sortimenten ist angesichts der gleichbleibenden Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

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 Bebauungsplans 63 werden übernommen. Eine Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen ist daher nicht erforderlich.

8.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die im westlichen Teil des Plangebietes aktuell durchgeführten Abriss- und Neubaumaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtlich begleitet. Für die im östlichen Teil vorhandenen leerstehenden Bestandsgebäude muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden.

8.4 Altlasten

Nach dem Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erforderlich.

8.5 Immissionen

Bezogen auf die Lärmproblematik handelt es sich beim Plangebiet um einen vorbelasteten Bereich. Durch die Planänderung wird die bestehende Immissionssituation nicht verändert.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans – Dürener Straße/Südstraße – umfasst eine Fläche von ca. 3,26 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.-Angaben)	in %
Sondergebiet (SO)	30.630	93,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.010	6,2 %
Gesamt	32.640	100 %

Eschweiler, den 05.09.2019

gez. U. Zingler