

## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 287 A - DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -**

## **BEGRÜNDUNG**

TEILE A UND B

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

## **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 Planungsanlass und Ziele
- 1.4 Planungs- und Standortalternativen
- 1.5 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANINHALTE**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Grünflächen
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.7 Immissionsschutz

#### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- 4.1 Werbeanlagen

#### **5. KENNZEICHNUNGEN**

#### **6. HINWEISE**

#### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Verkehrliche Erschließung
- 7.3 Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung
- 7.4 Bodenordnende Maßnahmen

#### **8. UMWELTPRÜFUNG**

- 8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

#### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

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

### 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – umfasst ein ca. 5 ha großes Areal auf dem Gelände des ehemaligen Kabelwerks Prysmian im Osten von Eschweiler. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Dürener Straße (L 223),
- im Osten durch Ausgleichsflächen im Kreuzungsbereich der L 223/B 264,
- im Süden durch vorwiegend gewerblich genutzte, aber zur Zeit brachliegende Gebäude und Grundstücke
- und im Westen durch den Weg Hovermühle.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab M 1:500 zu entnehmen.

#### 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den derzeit teilweise brachliegenden Standort des ehemaligen Kabelwerks Prysmian. Große Teile des Plangebiets werden derzeit von mehreren leerstehenden Lager- und Produktionshallen eingenommen. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein vollversiegelter Lagerplatz des ehemaligen Prysmian-Werkes. Der östliche Teil wird vorwiegend durch Parkplatzflächen eingenommen. Parallel zur Dürener Straße erstreckt sich eine

keilförmige Grünfläche. Bäume sind hier nur entlang der Dürener Straße vorhanden.

Das Plangebiet wird derzeit von Osten her, über den Kreuzungsbereich Dürener Straße/Kölner Straße (B 264) erschlossen. Über diese beiden Straßen findet eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische sowie regionale und überregionale Verkehrsnetz statt. Im Plangebiet selbst findet die Erschließung durch private Erschließungsflächen statt.

Das Gelände innerhalb dieses Plangebietes liegt auf einer nahezu ebenen Fläche zwischen etwa 124 und 125 m ü. NHN. Generell fällt das Gelände in südlicher Richtung leicht ab. Der Höhenunterschied zur circa 2 m höher gelegenen Dürener Straße (L 223) wird durch eine Böschung im Norden des Plangebiets aufgefangen. Zwischen den Parkplatzflächen im Osten des Plangebiets und der angrenzenden Zufahrt der Dürener Straße erstreckt sich ebenfalls eine kleine Böschung. Eine weitere Böschung bildet die westliche Grenze des Plangebiets. Sie erstreckt sich über bis zu 2 m zum höher gelegenen Weg Hovermühle.

Nördlich der Dürener Straße schließt Wohnbebauung an, südlich und östlich die größtenteils versiegelten oder bebauten und teilweise brachliegenden Gewerbeflächen des ehemaligen Kabelwerks und im weiteren Verlauf die zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen des Landschaftsschutzgebiets 2.2-5. ("Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, Halde Nierchen und Bovenberger Wald"). Im Westen grenzt das Plangebiet an den Weg Hovermühle mit angrenzender Grünfläche, westlich davon befinden sich weitere Wohn- und Gewerbenutzungen.

### **1.3 Planungsanlass und Ziele**

Auf einer Teilfläche des ehemaligen Prysmian-Werkes ist die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Geschossfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10.300 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des westlich des Plangebiets gelegenen bestehenden OBI-Baumarktes. Ziel der Planung ist neben der Verkaufsflächenerweiterung für den Baumarkt bzw. den Gartenfachmarkt auch die geordnete Wiedernutzung der Flächen des ehemaligen Prysmian-Werkes.

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.

Die übrigen Flächen des Plangebiets sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

### **1.4 Planungs- und Standortalternativen**

Durch die günstigen verkehrlichen Anbindungen und die verfügbare Fläche bietet sich der Standort des ehemaligen Prysmian-Werkes für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes an. Aufgrund der industriellen Vornutzung kann die Ansiedlung ohne neue Inanspruchnahme von Grund- und Boden erfolgen. Zudem ergibt sich durch den Bebauungsplan 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.



zung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) vorgesehen (Verfahrensstand: Vorentwurf).

Der Bebauungsplan wird damit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt sein.

#### *Landschaftsplan/Schutzgebiete*

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

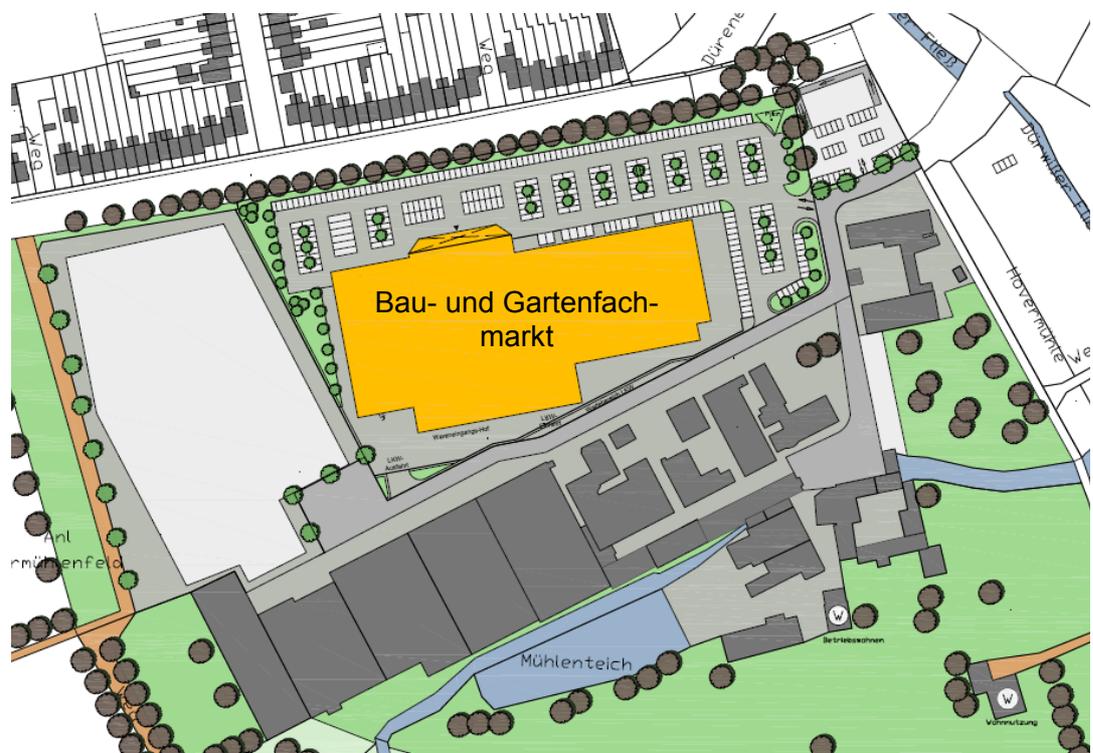
Südlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5. („Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, Halde Nierchen und Bovenberger Wald“). Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flächen schließen nicht direkt an das Schutzgebiet an. Sie liegen in einem Mindestabstand von etwa 30 m.

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

#### *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



**Abbildung 4: Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Nachnutzung des ehemaligen Prysmian-Geländes durch einen Einzelhandelsbetrieb und weitere gewerbliche Nutzungen vor.

Für den nördlichen, durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf abgedeckten Bereich, wird die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit etwa 11.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche angestrebt. Hierzu ist der Abbruch aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Gebäude nötig. Die geplante Haupthalle ist circa 174 m lang und an der breitesten Stelle circa 78 m breit.

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebiets, auf dem ehemaligen Lagerplatz des Prysmian-Werkes, ist eine weitere Baufläche vorgesehen, die sich potentiell zur Ansiedlung kleingewerblicher Betriebe eignet.

Der südliche Teil des Prysmian-Geländes liegt außerhalb des Bebauungsplans. Hier ist eine bestandsorientierte gewerbliche Nachnutzung der vorhandenen Gebäude vorgesehen.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Dürener Straße im Osten des Plangebiets. Diese liegt in direkter Nähe zum Kreuzungspunkt Aldenhovener Straße/Dürener Straße bzw. Dürener Straße/Kölner Straße. Eine direkte Anbindung der Bauflächen an die nördlich des Plangebiets verlaufende Dürener Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und des nicht zu störenden Verkehrsflusses auf der Dürener Straße nicht vorgesehen.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt ab der Zufahrt von der Dürener Straße durch eine zentrale Erschließungsstraße im privaten Eigentum. Diese liegt im Süden des Bebauungsplangebiets und grenzt an die zur weiteren Nutzung vorgesehenen Gebäude. Die Straße verläuft weitgehend auf einer vorhandenen Trasse und endet mit einer Wendemöglichkeit mit integriertem LKW-Wartebereich südwestlich des Baumarktes. Neben der Erschließung der Flächen des Bebauungsplangebiets soll die Straße ebenfalls zur Erschließung der südlich angrenzenden Bestandsgebäude und der westlich angrenzenden Gewerbefläche genutzt werden.

### **3. PLANINHALTE**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

*SO – Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO)*

Die Festsetzung des Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.300 m<sup>2</sup> dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenfachmarktes.

Auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche sind alle Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes sowie Freiverkaufsflächen außerhalb des Gebäudes anzurechnen. Nach der derzeitigen Konzeption des Vorhabenträgers sind rund 9.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des Baumarktgebäudes und rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Ausstellungsfläche außerhalb des Gebäudes geplant.

Im Eingangsbereich des Baumarktes soll zudem eine Bäckerei-Verkaufsstelle (Back-Shop) als ergänzendes Angebot angeordnet werden. Auch die Fläche des Back-Shops ist auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.

Darüber hinaus sind Stellplätze, Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebiets verursachten Bedarf zulässig.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente) auf 10 % bzw. 1.030 m<sup>2</sup> trägt den landesplanerischen Vorgaben Rechnung. Die Festsetzung soll negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder in den Nachbargemeinden verhindern.

Die „Sortimentsliste Einzelhandel“ mit der Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) übernommen.

#### *GE – Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)*

Sowohl das Gewerbegebiet GE 1 im Westen des Plangebiets als auch das Gewerbegebiet GE 2 im Osten ermöglichen die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auf den Flächen des ehem. Prysmian-Werkes, die für die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes nicht benötigt werden. Die Art und Größe der Betriebe ist noch nicht bekannt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten trägt den Zielen der Stadt und den landesplanerischen Vorgaben Rechnung. Die Festsetzung soll negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder in den Nachbargemeinden durch eine Agglomeration von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten verhindern.

Es sind lediglich untergeordnete Verkaufsflächen im „räumlichen und funktionalem Zusammenhang“ mit Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Vermarktung eigener Produkte (sogenannter „Annexhandel“) bis maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Höchstgrenze der Verkaufsflächen für den sogenannten „Annexhandel“ ist mit Blick auf die in Eschweiler anzutreffenden ortstypischen Handwerks- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden. Der in Verbindung mit dem „Annexhandel“ verwendete Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Es darf darüber hinaus auch mit zugekauften Waren Handel getrieben werden, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet.

Gewerbebetriebe aus dem sogenannten „Rotlicht-Milieu“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2.3) sind innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig, da im Falle einer Ansiedlung negative Auswirkungen auf das Umfeld (Wohngebiet nördlich der Dürener Straße) sowie auf die Einzelhandelsansiedlung zu befürchten wären.

#### *Verkaufsfläche*

Die Definition der Verkaufsfläche entspricht der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, 24.11.2005 – Az. 4 C 10.04).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Die Grundflächenzahl wird sowohl im Sondergebiet (SO) – großflächiger Einzelhandel – als auch in den Gewerbegebieten orientiert an den Obergrenzen der BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Sondergebiet (SO) – großflächiger Einzelhandel – eine Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze mit ihrem Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 als zulässig festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung im Sondergebiet (SO) und dem nach der Landesbauordnung resultierenden Bedarf an Stellplätzen und ihren Zufahrten ist eine über die festgesetzte GRZ von 0,8 weitergehende Versiegelung erforderlich.

Als Alternative käme in der konkreten baulichen Situation nur eine Vergrößerung des Sondergebietes (SO) bzw. des Grundstückes für den geplanten Baumarkt in westlicher Richtung in Betracht. Hier befinden sich aber im Bestand nur vollversiegelte Flächen des ehemaligen Werksgeländes mit erheblich gestörten Bodenfunktionen. Es wird daher als sinnvoller erachtet, diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen und auf eine Erweiterung des Sondergebietes zu verzichten. Stattdessen sollen überwiegend unversiegelte Flächen im westlichen Randbereich des Plangebietes von einer Bebauung freigehalten und begrünt werden. Dadurch wird der westlich verlaufende Fuß- und Radweg aufgewertet und von der gewerblichen Bebauung abgeschirmt. Der Weg verläuft dann in einem verbreiterten Grünzug, der sich zum südlichen Landschaftsraum hin öffnet.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Bodens durch die bestehende Bebauung und Versiegelung des Grundstückes ergeben sich durch die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,9 keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen.

#### *Geschossflächenzahl (GFZ)*

Die Geschossflächenzahl wird sowohl im Sondergebiet (SO) – großflächiger Einzelhandel – als auch in den Gewerbegebieten mit 1,2 festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung deutlich hinter den Obergrenzen der BauNVO mit 2,4 zurück.

Das festgesetzte Maß ist ausreichend für einen Bau- und Gartenfachmarkt bzw. die angestrebte gewerbliche Nutzung mit überwiegend flächiger Hallenbebauung und ergänzenden mehrgeschossigen Büro-/Verwaltungseinheiten.

#### *Zahl der Vollgeschosse*

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Gewerbegebieten mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im angrenzenden Gewerbegebiet Königsbenden und damit der geplanten städtebaulichen Entwicklung in den Gewerbegebieten südlich der Dürener Straße.

Im Sondergebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung und ist für die zulässige Nutzung ausreichend.

#### *Höhe baulicher Anlagen*

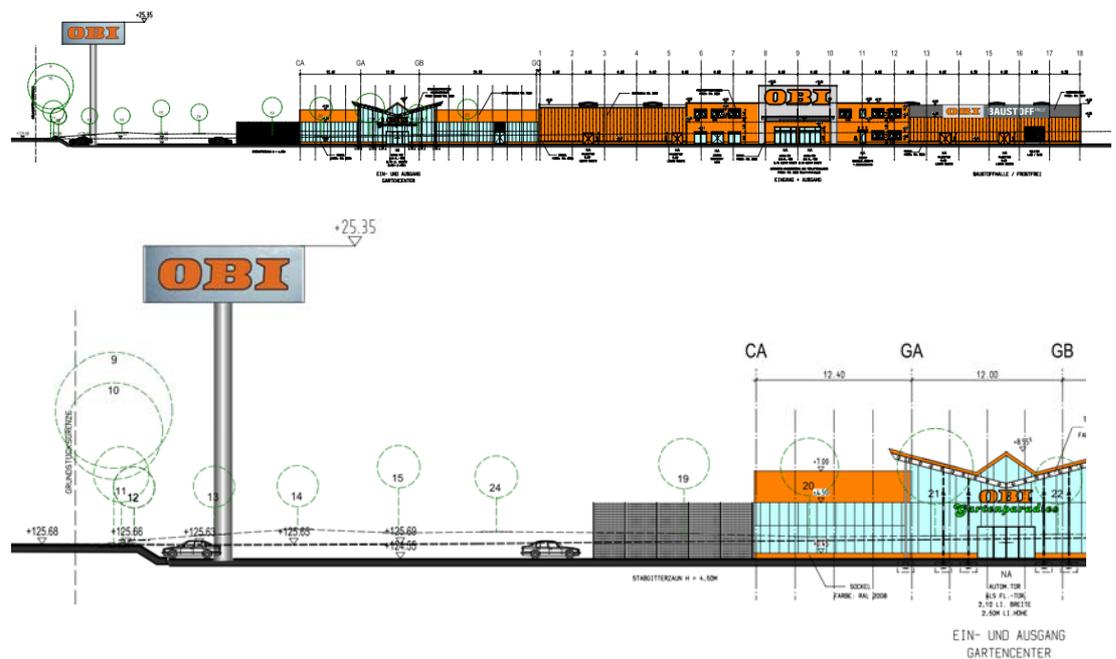
Nach dem städtebaulichen Konzept ist im Sondergebiet (SO) eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m vorgesehen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend festgesetzt.

In den Gewerbegebieten wird die Höhe baulicher Anlagen so festgesetzt, dass eine III-geschossige Bebauung mit einer Geschosshöhe von ca. 4,0 m verwirklicht werden kann. Um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum und eine ausreichende Flexibilität in der späteren Hochbauplanung und Umsetzung gewährleisten zu können, wird ein Puffer von 1,0 m eingeplant. Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Gewerbegebieten demnach so festgesetzt, dass eine Bebauung von bis zu 13,0 m verwirklicht werden kann.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in Meter über NHN festgesetzt.

Durch untergeordnete technisch bedingte und genutzte Aufbauten (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, Photovoltaik-/Solaranlagen) dürfen die geplanten Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Da dies nur untergeordnete Bauteile betrifft, bleibt die gesamte Höhenentwicklung in der Fernwirkung hiervon unbeeinflusst.

Zudem ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 25,5 (=150,4 m über NHN) m im Nordosten des Plangebiets geplant. Die Höhe ist erforderlich, um eine wirkungsvolle Fernwirkung trotz des Erhalts der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume (Linden) sowie der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler geschützten Bäume erzielen zu können. Die Bäume haben bereits eine Höhe von bis zu 17,5 m. Unter Berücksichtigung dessen sowie eines Abstands von ca. 3,0 m zur Baumkrone und einer Höhe der Werbetafeln von 4,5 m ergibt sich die geplante Gesamthöhe. Daher wird festgesetzt, dass die Höhe baulicher Anlagen durch eine freistehende Werbeanlage (Pylon) überschritten werden darf.



**Abbildung 5: Gesamtansicht von der Dürener Straße und Ausschnitt (ohne Maßstab)<sup>1</sup>**

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

Sowohl im Sondergebiet (SO) – großflächiger Einzelhandel – als auch in den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude in der offenen Bauweise zu errichten sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweisen dürfen.

Die Festsetzung ist im Sondergebiet (SO) notwendig, um den Erfordernissen der geplanten Nutzungen entsprechend ein Gebäude mit einer Länge von ca. 175 m errichten zu können.

In den Gewerbegebieten wird durch die Festsetzung eine größtmögliche Flexibilität in der späteren Umsetzung der Gewerbebebauung ermöglicht. Zudem ermög-

<sup>1</sup> Architekturbüro Kottmar: OBI Eschweiler, Dürener Straße, Ansichten 1:200; Köln, 26.06.2015/08.08.2015.

licht die Festsetzung die Errichtung von zusammenhängenden Gebäuderiegeln zur Abschirmung der benachbarten Wohnbebauung vor Lärmemissionen.

#### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

In den Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den seitlichen Baugebietsgrenzen festgesetzt. Hierdurch wird ein größtmöglicher Entwicklungsspielraum zur Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete gewährleistet. Im Westen des Gewerbegebiets GE 1 wird zudem die Bauflucht des südlich vorhandenen Bestandsgebäudes aufgegriffen. Lediglich entlang der östlichen Grenze des Sondergebietes (SO) wird unter Berücksichtigung der dort zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume ein Abstand von 5,0 m zur Privatstraße festgesetzt.

Zur Dürener Straße werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 10,0 m im Sondergebiet bzw. mindestens 5,0 m in den Gewerbegebieten festgesetzt. Durch den größeren Abstand zur Dürener Straße ist es möglich, in diesen Bereichen zur Eingrünung der Baugebiete und des im Sondergebiet geplanten Parkplatzes Gehölze zu erhalten bzw. anzupflanzen. Zudem weist die zukünftige Bebauung somit einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Baumreihe entlang der Dürener Straße auf, um diese nicht in ihrem Bestand zu gefährden.

Im Süden des Sondergebietes und des Gewerbegebietes GE1 verlaufen die Baugrenzen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Privatstraße, um in diesem Bereich einen größtmöglichen Spielraum für bauliche Anlagen (z.B. Außenverkaufsflächen, Freiverkaufsflächen, Zäune etc.) zu ermöglichen.

Im Nordosten des Sondergebietes (SO) ist die Errichtung eines Werbepylons geplant. Der Standort ist dafür bevorzugt geeignet, weil sowohl von der Dürener Straße (L 223) als auch von der L 11n und der B 264 (Kölner Straße) eine gute Fern- und damit Werbewirkung erzielt werden kann. Zudem weist der Standort einen größtmöglichen Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Dürener Straße von ca. 62,0 m auf. Beeinträchtigungen auf die Wohnbebauung werden damit möglichst gering gehalten. Der geringere Abstand der Baugrenze von lediglich 5,0 m zur Dürener Straße ist hier erforderlich, damit auch die Werbetafeln des geplanten Pylons innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Innerhalb dieser Teilfläche der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die Anbindung der Gewerbe- und des Sondergebietes (SO) an die Kölner Straße (B 264) erfolgt über eine am südlichen Plangebietsrand geplante Erschließungsstraße. Da die Erschließungsstraße auch nach Umsetzung der Planung im privaten Eigentum verbleiben soll, werden die hierfür benötigten Flächen als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der zusätzlichen Festsetzung „Privatstraße“ festgesetzt. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine für Lastzüge ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

Über die private Erschließungsstraße werden zukünftig auch die südlich, außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen und Bestandsgebäude des ehem. Werkgeländes erschlossen.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb des Plangebietes werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

1. Zur Umsetzung und Sicherung einer Mindestbegrünung in den Baugebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren und die nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen zu begrünen sind.
2. Zur Freiflächengestaltung und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen in den Baugebieten je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden muss.
3. Zur gestalterischen Einbindung der Baugebiete in die Landschaft wird unabhängig von der im Rahmen der Errichtung von Stellplätzen erforderlichen Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 1 in der Fläche „P 1“ entlang der westlichen Baugebietsgrenze eine Gehölzstreifen anzulegen und in der Fläche „P 2“ die vorhandene Böschungsbegrünung zu erhalten ist.
4. Im Plangebiet sind markante Einzelbäume vorhanden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler geschützt sind. Diese Bäume sind bei den weiteren hochbaulichen Planungen zu berücksichtigen.  
Soweit bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ein Erhalt nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ohne weiteres möglich ist, werden die Bäume im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Einzelbäume bzw. als Erhaltungsfläche „P 3“ zum Erhalt festgesetzt und gesichert. Dies betrifft eine Baumreihe (Linden) im Osten des Sondergebiets (SO) und Einzelbäume entlang der Dürener Straße. Soweit die nicht zum Erhalt festgesetzten, aber nach der Satzung geschützten Bäume einer Bebauung entgegenstehen, ist im Rahmen der Bauanträge ggf. eine Befreiung nach der Baumschutzsatzung zu prüfen.
5. Weiterhin wird festgesetzt, dass die entlang der Dürener Straße stehende Baumreihe vor Beschädigungen während der Baumaßnahmen zu schützen ist.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen auch dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

### **3.6 Maßnahmen für Natur und Landschaft**

Um Lichtemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets und mit einer Beleuchtung verbundene Insektenanflüge aus den angrenzenden Grünflächen und der Indeaeue zu vermeiden, wird der Einsatz „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme“ (LED-Lampen) festgesetzt.

### **3.7 Immissionsschutz**

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen können sich Immissionskonflikte zu den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen nördlich der Dürener Straße und westlich des Plangebiets ergeben. Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>2</sup> erstellt.

Im Ergebnis des Gutachtens wird zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für den Nachtzeitraum eine Lärmemissionskontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt.

---

<sup>2</sup> FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Baumarkt und Gewerbegebiet in Eschweiler; Kaiserslautern, 05. August 2015.

Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen, insb. Lärmschutzwände an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze, werden aufgrund der vorhandenen Gemengelage und der erheblichen Vorbelastung durch die Dürener Straße als unverhältnismäßig und städtebaulich unverträglich angesehen.

#### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel die städtebauliche Konzeption der Planung umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

##### **4.1 Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen, mit Ausnahme des Werbepylons sowie von Fahnen, ausschließlich mit einer Höhe von maximal 8,5 m über dem geplanten Gelände zulässig. Das festgelegte Maß entspricht dabei der geplanten Höhe der Haupthalle des Bau- und Gartenfachmarktes. Durch die Höhenbeschränkung wird eine dem Nutzungszweck der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe entsprechende Außendarstellung sichergestellt und städtebauliche Beeinträchtigungen vermieden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Oberkante des Gebäudes zulässig. Lediglich im Sondergebiet kann im Bereich des Haupteingangs des geplanten Einzelhandelsgebäudes eine Werbeanlage bis zu 4,00 m oberhalb der Gebäudeoberkante mit einer maximalen Breite von 20,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass nicht durch eine Vielzahl von Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante der Gesamteindruck der Höhe der Gebäude vergrößert wird.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, jedoch wird durch den Ausschluss von Blinkanlagen, Wechsellichtanlagen und Lauflichtanlagen vor allem für den Nachtzeitraum eine unangemessene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert und die negative Fernwirkung minimiert.

#### **5. HINWEISE**

##### *Artenschutz*

Gebäudeabbrucharbeiten und Baufeldräumungen (Baumfällarbeiten, Beseitigung der Strauch-, Boden-/ Staudenvegetation, Entfernung/Abtransport des Schnittguts) sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums ist, in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Abt. Naturschutz, Landschaftspflege eine artenschutzrechtliche Baubegleitung durchzuführen.

##### *Altlasten*

Die gesamten Flächen des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 – Altstandort und Altablagerung – geführt. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche sind deshalb dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Abt. Bodenschutz-, Altlasten und Abfall zur Stellungnahme vorzulegen.

### *Mögliche Kampfmittelbelastung*

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Bereich, zu dem Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vorliegen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Baumaßnahmen im Plangebiet wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

### *Grundwassermessstellen*

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder im Bedarfsfall bei einer Umnutzung des Grundstücks zu ersetzen. Alle Umnutzungen des Grundstücks und alle Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden sind mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Abt. Wasserwirtschaft abzustimmen.

### *Grundwasser*

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

### *Denkmalschutz*

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

### *Immissionsschutz*

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für das Vorhaben im Sondergebiet (SO) – großflächiger Einzelhandel – sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- Die Laderampen sind ausschließlich an der Südfassade des Gebäudes zulässig.
- Die Fahrgassen des Kundenstellplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Öffnungszeiten des Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes einschließlich Kundenstellplatz sind auf einen Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

## 6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

### 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom kann über Anschluss an das bestehende öffentliche Versorgungsnetz erfolgen.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung<sup>3</sup>*

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Bestand und soll auch zukünftig über ein Trennsystem erfolgen. Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist gegeben.

Die bestehende Ableitung des Niederschlagswassers bleibt in großen Teilen erhalten, jedoch sind Änderungen in der Ableitung des Niederschlagswassers zum Vorfluter und die Erweiterung des Kanalsystems geplant. Aufgrund der zukünftig anfallenden Mengen sind einzelne Kanalstränge bzgl. ihrer Dimensionierung auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. anzupassen. Anstatt der bisher bestehenden Ableitung des Niederschlagswassers zum Vorfluter über ein Pumpwerk soll zukünftig die Ableitung über eine Freispiegelleitung erfolgen. Hierzu wird eine neue Kanalleitung vom bestehenden Bassin außerhalb des Plangebiets zur Inde gebaut. Das vorhandene Pumpwerk des Bassins bleibt erhalten, um die bei Großregenereignissen anfallenden Regenwassermengen, die über der Leistungsfähigkeit des Ablaufrohres liegen, zwischenspeichern zu können. Sollte auch das Volumen des Pumpenbeckens im Einzelfall nicht ausreichen, wird das Wasser über Pumpen in den vorhandenen Teich im Süden des ehemaligen Prysman-Geländes geleitet.

Da sich die zu entwässernde befestigte Fläche gegenüber dem Bestand vergrößern und sich damit die Einleitmenge in die Inde erhöhen wird, ist die bestehende Einleitgenehmigung anzupassen. Eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers für Dachflächen ist nicht erforderlich, bei Flächen mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. großen Parkplatzflächen) der Baugebiete ist sie erforderlich und geplant. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zu empfehlen. Einer Flächenversickerung stehen die Bodenverhältnisse (flächig anstehender Lößlehm) entgegen; eine Versickerung mittels Rigolen ist aufgrund der benötigten Tiefenlage der Rigole nicht praktikabel, da diese i. d. R. nicht den erforderlichen Abstand zum Grundwasser einhält. Die Beibehaltung der vorhandenen Rigolenversickerung im Bereich des Trommellagerplatzes ist zu überprüfen.

Im Rahmen der Bauanträge ist die Entwässerung detailliert dazustellen.

#### *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 innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

<sup>3</sup> BFT Planung: TRIWO Gewerbepark Eschweiler Bebauungsplan Nr. 287 – Fachbericht Entwässerung; Aachen, Juli 2015.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Plangebiets werden die geplanten Bauflächen mittels einer neu anzulegenden Privatstraße an die vorhandene Zufahrtsstraße, ausgehend von dem neu errichteten Knotenpunkt B 264/Dürener Straße, angebunden. Von dort ist das Plangebiet gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Um die Auswirkungen der Baumarktverlagerung auf die Verkehrsbelastung der Straßen im Umfeld des Plangebiets beurteilen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>4</sup> auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen erstellt. In diesem Gutachten wurden die Auswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte B 264/L 223 Dürener Straße und B 264/Dürener Straße/Anbindung Plangebiet untersucht.

Als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung wurde das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen ermittelt. Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ergibt sich für den Baumarkt ein Tagesverkehrsaufkommen von 1.405 Kfz/Tag und Richtung.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Im Ist-Zustand in der nachmittäglichen Spitzenstunde zw. 16:30 Uhr und 17:30 Uhr weisen sowohl der Knotenpunkt B 264/L 223 Dürener Straße als auch der Knotenpunkt B 264/Dürener Straße/Anbindung Plangebiet eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe C (befriedigend) auf.
- Im Prognose-Nullfall – unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 5 % – steigen die Einfahrmengen der Knotenpunkte. Das hat zur Folge, dass sich die Qualitätsstufe des Knotenpunktes B 264/L 223 Dürener Straße von C auf D (noch stabil) verschlechtert. Die Kapazitätsreserve sinkt von 13 % auf 8%. Die Qualitätsstufe des Knotenpunktes B 264/Dürener Straße/Anbindung Plangebiet bleibt konstant (Stufe C – befriedigend). Jedoch nimmt auch hier die Kapazitätsreserve um 6 % ab und liegt im Prognosefall bei 15 %.
- Nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“ ergeben sich im Prognose-Planfall – nach Umsetzung der Planung – für den Knotenpunkt B 264/L 223 Dürener Straße eine Qualitätsstufe D und eine Kapazitätsreserve von 2 % bezogen auf die Einfahrmenge. Der Knotenpunkt liegt somit im Bereich der Grenzleistungsfähigkeit. In der Spitzenstunde kann es zu erhöhten Wartezeiten kommen. Für den Knotenpunkt B 264/Dürener Straße/Anbindung Plangebiet ergibt sich ebenfalls die Qualitätsstufe D (noch stabil). Kapazitätsreserven weist der Knotenpunkt keine mehr auf. Der Knotenpunkt liegt somit ebenfalls im Bereich der Grenzleistungsfähigkeit. Auch hier kann es in der Spitzenstunde zu erhöhten Wartezeiten kommen.

Die Prognose der Verkehrsmengen für den Prognose-Planfall erfolgte zur belastungsintensiveren und damit sicheren Seite. Außerdem wurde der geplante Bau- und Gartenfachmarkt als zusätzlicher Verkehrserzeuger angesetzt ohne die Minderung des Verkehrs durch die Aufgabe des Altstandortes zu berücksichtigen. In der Praxis müssen sich daher nicht zwingend Kapazitätsprobleme ergeben. Durch eine aufeinander abgestimmte Signalsteuerung der vorhandenen Signal-

---

<sup>4</sup> Vertec – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 287 A „Dürener Straße/Hovermühle“ Stadt Eschweiler; Koblenz, 10. Juli 2015.

anlagen kann eine leichte Kapazitätserhöhung und Rückstauverminderung erreicht werden.

Um ggf. notwendige Anpassungen an den beiden Knotenpunkten belastbar beurteilen zu können, wird bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan eine ergänzende Verkehrssimulation durchgeführt.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr*

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

#### *Fuß- und Radwege*

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

### **6.3 Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung**

Zur Beurteilung der Folgen der geplanten Verlagerung des bestehenden Baumarktes und der Erweiterung der Verkaufsflächen von derzeit ca. 9.500 m<sup>2</sup> auf zukünftig max. 10.300 m<sup>2</sup> wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>5</sup> erstellt. Betrachtet wurden die ökonomischen, raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planung.

Zusammenfassend ist nach den Ergebnissen des Gutachtens festzuhalten, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Baumarktes unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten insgesamt als verträglich einzustufen ist. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen konzentrieren sich v.a. auf Wettbewerbsstandorte an dezentralen Einzelhandelsstandorten, so dass keine städtebaulich schützenswerten Lagen im Sinne des BauGB betroffen sind.

Auch die Umsatzumverteilungen, die durch das geplante Angebot der zentrenrelevanten Randsortimente hervorgerufen werden, werden insgesamt als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich eingestuft. Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Eschweiler als auch in den Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten.

### **6.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt gegebenenfalls vor.

## **7. Umweltprüfung**

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt und in der Abwägung zu berücksichtigen.

---

<sup>5</sup> GMA: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines OBI Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Eschweiler, Dürener Straße / Hovermühle; Köln, 26. Juni 2015.

## 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Umweltprüfung wurde unter Berücksichtigung der bereits durch die Vornutzung bestehenden Eingriffe und Zulässigkeiten ermittelt, dass trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. In der Summe ergibt sich ein Defizit von 30.533,22 Biotopwertpunkten.

Eine Kompensation des verbleibenden Defizits ist auf den südlichen Flächen des ehem. Prysmian-Werksgebietes außerhalb des Bebauungsplangebiets geplant. Die Flächen stellen sich im Bestand als Grünflächen dar und schließen sich südlich an die ehem. Werksgebäude bis zur Inde hin an.

Eine detaillierte Planung der Kompensationsmaßnahmen wird bis zum Satzungsbeschluss erstellt und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – umfasst ein Areal mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße (ca.)	%
Gewerbegebiet (GE 1)	1,6 ha	32 %
Gewerbegebiet (GE 2)	0,2 ha	4 %
Sondergebiet (SO)	2,8 ha	56 %
Straßenverkehrsflächen (Privatstraße)	0,4 ha	8 %
<b>Gesamt</b>	<b>5,0 ha</b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, den 24.08.2015

gez.  
F. Schoop

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL B: UMWELTBERICHT**

#### **1. EINLEITUNG**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 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, biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser/Grundwasser
- 2.3 Auswirkungen auf Luft und Klima
- 2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.5 Erneuerbare Energien
- 2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.7 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 Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan 287 A – 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 Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

#### 1.1.1 Planungsanlass / Ziele des Bebauungsplans

Auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werkes ist die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Geschossfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10.300 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des westlich des Plangebiets gelegenen bestehenden OBI-Baumarktes.

Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete Wiedernutzung der Flächen des ehemaligen Prysmian-Werkes mit der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) – großflächiger Einzelhandel – und von Gewerbegebieten.

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.

Die übrigen Flächen des Plangebiets sollen als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

#### 1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich umgesetzt werden:

- Festsetzung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit Regelungen zur zulässigen Größe der Verkaufsflächen sowie zu Sortimenten.
- Festsetzungen von Gewerbegebieten.
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von Verkehrsflächen.
- Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen von Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

### 1.1.3 Standort des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – umfasst ein ca. 5 ha großes Areal auf dem Gelände des ehemaligen Kabelwerks Prysmian am östlichen Ortseingang von Eschweiler. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Dürener Straße (L 223),
- im Osten durch Ausgleichsflächen im Kreuzungsbereich der L 223/B 264,
- im Süden durch vorwiegend gewerblich genutzte, aber zurzeit brachliegende Gebäude und Grundstücke,
- und im Westen durch den Weg Hovermühle.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:500 zu entnehmen.

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

Die Flächen wurden vormals gewerblich genutzt. Zu diesem Zweck wurde das Gelände bereits großflächig mit Gebäuden unterschiedlicher Funktion bebaut sowie zu großen Teilen als Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt. Zwischenzeitlich wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Seit dem liegt das Gelände brach.

Das Plangebiet umfasst ca. 5 ha des insgesamt ca. 8 ha großen Geländes des ehemaligen Prysmian-Werks. Für den Bau- und Gartenfachmarkt ist ein ca. 2,8 ha großes Sondergebiet vorgesehen. Östlich und westlich werden zwei Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha festgesetzt.

Durch die Wiedernutzbarmachung der bereits versiegelten und bebauten Brachfläche des ehemaligen Prysmian-Werkes kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Grund und Boden. Die Potentiale der Innenentwicklung werden genutzt und eine flächensparende Siedlungsentwicklung bleibt gewährleistet.

## 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 in 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 Umweltschutzziele werden im Rahmen der Umweltprüfung wie folgt berücksichtigt.

- Pflanzen- und Biotoptypenerfassung.
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter, Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktion, Wasserhaushalt, Klima / Luft, Landschaftsbild.
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.
- Vorschlag von Kompensationsmaßnahmen.

#### *Plandarstellungen*

Der wirksame Regionalplan (Stand: 16. Änderung) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die südlich angrenzenden Flächen der Indeaue sind als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche überlagert mit Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie Regionale Grünzüge dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dar. Zur Umsetzung der Planung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 12. Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans und sieht die Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel vor.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet ist im Bestand dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Im gültigen Landschaftsplan (Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg) sind für den Bereich des Plangebiets keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden gewahrt.

#### *Schutzgebiet und -objekte*

Geschützte Biotope, Schutzgebiete und -objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **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.

Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung floristischer und faunistischer Artenbestände auf Grundlage vorhandener Daten sowie Geländebegehungen.

Auf Grundlage von Informationssystemen, Biotoptypenkartierung und Geländebegehungen erfolgt eine Potenzialanalyse bezüglich geschützter Arten und eine Relevanzprüfung hinsichtlich der Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Rahmen des Natur-<sup>6</sup> und artenschutzrechtlichen Fachbeitrags<sup>7</sup> zur Umweltprüfung wurden im Jahr 2014/2015 folgende Untersuchungen durchgeführt:

<sup>6</sup> Weluga Umweltplanung: Ausweisung eines Gewerbegebiets südlich der Dürener Straße in Eschweiler – Faunistische und floristische Untersuchungen, Gebäudeuntersuchungen / Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung; Bochum, 27. Juli 2015.

- Faunistische Untersuchungen (Gebäudekontrollen, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien).
- Pflanzen- und Biototypenerfassung.
- Fachbeitrag Artenschutz (Stufe I, Vorprüfung).

Des Weiteren wird die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler berücksichtigt. Hier nach stehen alle Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und alle Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm – jeweils gemessen in 100 cm über dem Erdboden – unter Schutz und dürfen ohne Genehmigung weder gefällt noch durch Rückschnitt in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäumen.

Ein Vorkommen durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume im Plangebiet wurde geprüft.

### 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten (Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen und Boden- und Grundwasseruntersuchung aus dem Jahr 2008<sup>8</sup>). Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal beschrieben und bewertet.

### 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.

Zur Beschreibung und Bewertung von Grundwasserverunreinigungen wird auf die Ergebnisse des laufenden Grundwassermonitorings<sup>9</sup> sowie auf die o.g. Boden- und Grundwasseruntersuchung aus dem Jahr 2008 zurückgegriffen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

<sup>7</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.

<sup>8</sup> URS: Bericht zur Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian Standort in Eschweiler; Essen, 03.11.2008.

<sup>9</sup> ahu AG: Kurzbericht – Grundwassermonitoring 2014 TRIWO Gewerbepark Eschweiler GmbH; Aachen, 15.05.2014.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser ergeben sich hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers. Hierzu soll das bestehende Entwässerungssystem genutzt werden.

### 1.2.5 Klima und Luft

§ 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 Auswirkungen auf die Klima- und Luftfunktionen des Gebiets werden im Umweltbericht verbal-argumentativ bewertet.

### 1.2.6 Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung werden im Umweltbericht verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

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

*Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm, Luftschadstoffe und Lichtimmissionen*

§ 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 39. BImSchV	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. 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.

Zur Untersuchung und Beschreibung der Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>10</sup> erstellt. Dieses Gutachten umfasst:

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

<sup>10</sup> FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Baumarkt und Gewerbegebiet in Eschweiler; Kaiserslautern, 05. August 2015.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen durch Luftschadstoffe und Lichtimmissionen werden im Umweltbericht verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

### 1.2.8 Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

### 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.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

### 2.1 Auswirkungen auf Landschaft/Erholung, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

#### 2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Rahmen der faunistischen und floristischen Untersuchungen<sup>11</sup> wurde das gesamte Gelände des ehemaligen Kabelwerks Prysmian begutachtet (im Folgenden Untersuchungsgebiet genannt). Das Plangebiet des Bebauungsplans 287 A nimmt den nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets ein.

#### Landschaft/Erholung

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks sind überwiegend versiegelt und mit mehreren Lager- und Produktionshallen bestanden. Die Flächen liegen derzeit teilweise brach. Grün- und Gehölzstrukturen spielen eine untergeordnete Rolle. Eine Funktion für die Erholungsnutzung weisen die Flächen des ehem. Prysmian-Werkes als auch die Flächen des bestehenden Baumarktes nicht auf.

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.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen teilweise brachliegenden Gewerbestandort. Auf dem überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets befinden sich meist leerstehende Produktions- und Lagerhallen sowie ehemalige Bürogebäude. Der Gebäudebestand umfasst insgesamt neben jüngeren Betriebsgebäuden zumeist ältere Gebäude aus Ziegelsteinen. Zwischen den Gebäuden verlaufen Zufahrts- und Verbindungswege.

<sup>11</sup> s. Nr. 4.

Das Plangebiet ist größtenteils dicht bebaut. Freiflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Diese sind zudem überwiegend vollversiegelt. Die größte vollversiegelte Fläche befindet sich im Westen des Plangebiets. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Lagerfläche. Lager- und Parkplatzflächen bilden eine weitere, kleinere versiegelte Freifläche im Nordosten des Plangebiets.

Grünflächen spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle und sind lediglich im Norden und Nordosten des Plangebiets zu finden. Hierbei handelt es sich um Gehölze entlang der Böschung zur Dürener Straße sowie um eine etwa 1.700 m<sup>2</sup> große Rasenfläche, die regelmäßig gemäht wird. Im Nordosten, stehen entlang eines Weges beidseitig ältere Linden und geben dem Weg einen alleenartigen Charakter.

Südlich des Plangebiets liegen weitere bebaute und versiegelte Flächen des ehem. Werksgeländes. Daran anschließend liegen die offenen Landschaftsbereiche der Inde und des „Landschaftsschutzgebiets Zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“. Nördlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung an. Westlich befinden sich sowohl wohnbaulich als auch gewerblich genutzte Grundstücke.

Hinsichtlich Erholungseignung kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Fuß- und Radweg, der die Wohnbebauung nördlich der Dürener Straße mit dem Landschaftsraum der Indeaue verbindet.

### **Biotoptypen**

Die Geländeerfassung der Biotoptypen erfolgte flächendeckend für das gesamte Untersuchungsgebiet. Kartiert und bewertet wurde nach dem aktuellen Biotoptypenschlüssel der „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ nach Ludwig (LUDWIG 1991). Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung lassen sich für das Plangebiet wie folgt zusammenfassen:

- Große Teile des Plangebiets sind durch Gebäude sowie Lagerplätze und Verkehrswege vollversiegelt.
- Unversiegelte Flächen sind ausschließlich in den Randbereichen zu finden. Diese setzen sich überwiegend aus Fettwiesen bzw. Fettwiesenbrachen zusammen (im Norden und Südwesten des Plangebiets).
- Im Nordosten des Plangebiets befinden sich mehrere Einzelbäume der Art Linde mit starkem bis sehr starkem Baumholz entlang eines Weges.
- Westlich davon steht eine größere Baumgruppe, die sich überwiegend aus Birken, Linden, Espen und Weiden mit geringem bis mittlerem Baumholz zusammensetzt.
- Ferner ist die Straßenböschung im Westen des Plangebiets mit verschiedenen Einzelbäumen mit geringem bis mittlerem Baumholz bestanden. Bei den Baumarten handelt es sich u.a. um Ulmen, Bergahorn, Eichen und Weißdorn.
- Größere Gebüsche befinden sich im Nordosten des Plangebiets. Diese setzen sich fast ausschließlich aus Brombeeren zusammen.

Entsprechend der o.a. Methode befinden sich im Plangebiet, mit den größtenteils versiegelten und bebauten Flächen, überwiegend Biotope von nachrangiger Bedeutung. Die im Norden an der Dürener Straße gelegene Grünfläche (Intensivwiese) weist eine mittlere Bedeutung auf. Für die Gebüsch- und Gehölzstrukturen im Westen und Nordosten des Plangebiets ergeben sich höhere Wertigkeiten (mittel bis sehr hoch).

## Pflanzen

Pflanzenarten, die aufgrund ihrer Seltenheit und Gefährdung ein Wert- oder Funktionselement besonderer Bedeutung darstellen, konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Im Plangebiet sind Laubbäume vorhanden, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler geschützt sind. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Lindenallee am Ostrand des Sondergebiets sowie um einzelne Bäume parallel zur Dürener Straße.

## Tiere

Die faunistischen Sonderuntersuchungen<sup>12</sup> der Fledermäuse, Brutvögel und der Amphibien/Reptilien, denen das Plangebiet als potentieller Lebensraum dient, wurden von April bis September 2014 flächendeckend im Untersuchungsgebiet durchgeführt, um Vorkommen geschützter und wertgebender Tierarten festzustellen. Des Weiteren wurden eine Datenrecherche durchgeführt und vorhandene Unterlagen ausgewertet.

### Fledermäuse

In 2014 wurden drei Begehungen im Zeitraum zwischen Mai bis Anfang September durchgeführt und dabei sechs verschiedene Fledermausarten im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt:

**Tabelle 1: Gesamtartenliste Fledermäuse Detektor- und Horchboxuntersuchung**

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	RL D 2009	RL NRW 2010	§ 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	Anhang II FFH-RL
Gr. Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	R	+	
Kl. Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D	V	+	
Langohr (Gr. / Br.)	<i>Plectus spec.</i>	2 / V	1 / G	+ / +	
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>		R	+	
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>		G	+	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>			+	

#### Rote Liste NRW, D Deutschland

2	Stark gefährdet	R	durch extreme Seltenheit (potenziell) gefährdet
3	Gefährdet	D	Daten unzureichend
V	Vorwarnliste	I	gefährdete wandernde Art
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes	N	von Naturschutzmaßnahmen abhängig

Die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet war bei allen Kartierungen insgesamt sehr hoch (> 5 Fledermauskontakte pro 30 Minuten), allerdings auch relativ heterogen im Gebiet verteilt. Die Fledermäuse wurden überwiegend am Gewässer im südlichen Untersuchungsgebiet gesehen. Im Osten des Untersuchungsgebiets und im Osten des Plangebiets wurden die Fledermäuse meist jagend und balzend beobachtet.

Die mit Abstand häufigste und stetigste Art im Untersuchungsgebiet war die Zwergfledermaus. Alle anderen Arten konnten nur in geringer Individuenzahl und nur bei einzelnen Begehungen festgestellt werden.

Regelmäßig genutzte Flugrouten wurden nicht festgestellt. Transfer- und Jagd-

<sup>12</sup> s. Nr. 5.

flüge fanden vermehrt außerhalb des Plangebiets vor allem entlang der Westgrenze des Plangebiets statt.

Innerhalb des Plangebietes wurden lediglich die Zwergfledermaus und ein Individuum der Gattung Plectus (Braunes Langohr / Graues Langohr) festgestellt. Für beide Arten sind im Plangebiet potenzielle Quartiere vorhanden, eindeutige Hinweise auf eine Quartiersnutzung im Plangebiet wurden jedoch nicht gefunden. Allerdings deuten Beobachtungen außerhalb des Plangebiets darauf hin, dass sich im Bereich des östlichsten Hallengebäudes Quartiere (zumindest Tagesquartiere) der Zwergfledermaus befinden.

### Vögel

Im Untersuchungsgebiet und seinen Randbereichen konnten insgesamt 45 Arten festgestellt werden. Darunter waren insgesamt 23 Arten, die dort brüten. Bei drei Arten besteht ein Brutverdacht. Die übrigen Arten kommen als Durchzügler (4 Arten) oder Nahrungsgäste (15 Arten) vor. Unter den festgestellten Arten im Untersuchungsgebiet sind insgesamt neun Arten in NRW planungsrelevant und sieben Arten werden in der Vorwarnliste der Roten Liste NRW geführt (siehe Tabelle 2).

**Tabelle 2: Wertgebende Vogelarten im Untersuchungsgebiet**

Kürzel	Art	Status	planungsrelevant	Vorwarnliste NRW
Ba	Bachstelze	Brutverdacht		x
Bf	Baumfalke	Durchzügler	x	
Bp	Baumpieper	Durchzügler	x	
G	Goldammer	Revierzentrum		x
Grr	Graureiher	Nahrungsgast	x	
H	Haussperling	Nahrungsgast		x
Hä	Bluthänfling	Revierzentrum		x
Kg	Klappergrasmücke	Revierzentrum		x
M	Mehlschwalbe	Nahrungsgast	x	
Mb	Mäusebussard	Nahrungsgast	x	
Rs	Rauchschwalbe	Nahrungsgast	x	
S	Star	Nahrungsgast/ Revierzentrum		x
Sp	Sperber	Nahrungsgast	x	
T	Teichohrsänger	Revierzentrum	x	x
Tf	Turmfalke	Nahrungsgast	x	

Die meisten Arten konnten im Süden des Untersuchungsgebiets, in der Nähe der Wasserfläche des Mühlenteichs und im Bereich der Hecken, Gärten und Gehölze im Osten und am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets festgestellt werden.

Die dicht bebauten Bereiche des Plangebiets spielen hingegen eher eine untergeordnete Rolle als Brut- und Nahrungsraum für die genannten Vogelarten.

Im Plangebiet kommen vier wertgebende Arten vor. Goldammer und Bluthänfling haben Reviere an der Ostgrenze des Plangebiets. Für die gebäudebrütende Art Bachstelze besteht Brutverdacht an der Südgrenze des Plangebiets und Stare waren regelmäßige Nahrungsgäste auf den offenen Flächen im Westen des Plangebiets.

In NRW planungsrelevante Arten konnten hingegen innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt werden.

#### *Amphibien / Reptilien*

Im südlichen und östlichen Teil des Untersuchungsgebiets, abseits des Gebäudebestandes und außerhalb des Plangebiets, konnten im Bereich des Mühlen- teichs und des Regenrückhaltebeckens zwei Amphibienarten und eine Reptilien- art festgestellt werden.

Während der Untersuchungen konnten im Plangebiet des Bebauungsplans keine Amphibien- oder Reptilienarten festgestellt werden. Für diese fehlen hier geeig- nete Laichgewässer und Lebensräume. Mit Artnachweisen ist hier mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen.

#### *Weitere Tierarten*

Im Rahmen der Gebäudeuntersuchungen wurden alte Vogelnester (u.a. einer Straßentaube) innerhalb eines Gebäudekomplexes sowie im südöstlichen Plan- gebiet Spuren verschiedener Tierarten gefunden. Auf einigen Fensterbänken be- fanden sich verendete Schmetterlinge und Nachtfalter. Weitere Überreste von Schmetterlingen und einer ins Gebäude eingetragenen Ringeltaube fanden sich an verschiedenen Stellen im Gebäude. Diese wiesen dann zumeist Fraßspuren eines Steinmarders auf. Zudem wurde Kot des Steinmarders im Gebäude gefun- den. Weitere Spuren von Tieren konnten nicht gefunden werden.

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

#### **Landschaft/Erholung, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die Planung ist eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme mit bau- und anlagebedingtem Verlust der Lebensräume und der Lebensraumfunktion für Pflanzen auf der gesamten Fläche des Bebauungsplans zu erwarten. Insbeson- dere gehen an ökologisch bedeutsamen Strukturen Baumbestände und Gebü- sche einheimischer Arten im Osten der Fläche verloren. Daneben werden auch Fettwiesen und Fettwiesenbrachen beansprucht.

Der größte Teil der Flächeninanspruchnahme betrifft allerdings Biotoptypen mit geringerer ökologischer Bedeutung wie versiegelte Flächen (Gebäude, Lager- plätze, Verkehrswege).

Im Bereich der ehemaligen Zufahrt von der Dürener Straße im Nordosten des Plangebiets kann die westliche Baumreihe aus Linden und der daran anschlie- ßende Gehölzbestand in die Begrünung des Sondergebiets integriert werden und wird daher zum Erhalt festgesetzt. Ob die östliche Baumreihe der Linden erhalten werden kann, hängt von dem Bauungskonzept im Gewerbegebiet GE 2 ab. Ei- ne vollständige Überbauung der Fläche und Beseitigung der Linden ist nach dem Bebauungsplan zulässig. Aufgrund des Stammumfangs der Linden sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler zu beachten. Die vor- handenen Straßenbäume an der Dürener Straße werden erhalten und in ihrem Bestand gesichert. Dadurch besteht somit die straßenbegleitende Leitstruktur aus Gehölzen fort und kann mit dem Böschungs- und Gehölzstreifen an der West- grenze des Plangebiets entlang der Fuß-/Radwegeverbindung zur Indeaue ver- netzt werden.

Durch den geplanten Werbepylon ergeben sich Auswirkungen auf das Land- schaftsbild. Die Auswirkungen werden minimiert, indem der Pylon auf die not-

wendige Höhe (25,5 m) beschränkt wird, die für die Wahrnehmung von den Zufahrtsstraßen erforderlich ist. Die Fernwirkung für den südlichen Landschaftsraum wird zudem durch die umfangreiche Bebauung zwischen dem geplanten Standort des Pylons und der südlichen Grenze des ehem. Werksgeländes relativiert.

Auch zukünftig wird dem Plangebiet keine Bedeutung hinsichtlich der Erholungsnutzung zukommen. Der westlich des Plangebietes befindliche Gehweg bleibt erhalten.

Die gemäß der Baumschutzsatzung zu schützenden Einzelbäume im Plangebiet sind bei den weiteren hochbaulichen Planungen zu berücksichtigen. Soweit bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ein Erhalt nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ohne weiteres möglich ist, werden die Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und gesichert.

### **Tiere / Artenschutz**

Durch die Baufeldräumung mit Gebäuderückbau sowie Rodung und Vegetationsbeseitigung sind vor allem gebüsch- und gehölzbewohnende Vogelarten in den Randbereichen des Plangebiets betroffen. Von den darunter befindlichen wertgebenden Vogelarten verlieren Goldammer und Bluthänfling (je 1 Brutpaar), die zu den Zugvögeln gehören und sich nur während der Brutzeit im Gebiet aufhalten, zumindest Teile ihrer Reviere.

Auch durch den Gebäuderückbau sind Vogelarten der Siedlungsräume, wie die Bachstelze (eine Art der Vorwarnliste in NRW), betroffen.

Die durchgeführten Untersuchungen und Gebäudekontrollen haben keine Hinweise auf genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter und planungsrelevanter Tierarten erbracht, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Sommer und während der Zugzeiten Zwergfledermäuse Spalten und Unterschlupfmöglichkeiten an dem zum Rückbau vorgesehenen Gebäudekomplex im Südosten des Plangebietes, hier insbesondere im Bereich des Daches, als Quartiere nutzen.

Alle Gebäude – insbesondere die Gebäude im Süden des Plangebiets – bieten auch Nistmöglichkeiten für nicht planungsrelevante Brutvogelarten des Siedlungsbereichs.

Der Vegetationsbestand des Grundstücks bietet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in NRW nicht planungsrelevante Brutvogelarten der Waldränder, Feldgehölze, Baumreihen, Hecken und Kleingehölze sowie den potenziell vorkommenden planungsrelevanten Feldsperling.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Gebäudebrüter finden nach Durchführung der Maßnahme auch an den neu errichteten Gebäuden Nistmöglichkeiten.

Durch die baubedingte Beanspruchung von Gehölzen in Teilbereichen können Zerstörungen und Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund des weiterhin vorhandenen Lebensraumes im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang sowie der Biologie der betroffenen Arten, die jährlich bzw. mehrfach im Jahr neue Nester anlegen, ist eine Verlagerung von Brutrevieren im Einzelfall möglich. Zudem weist das MUNLV

(2010) darauf hin, dass bei Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

*Arten und Lebensräume der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie im Zusammenhang mit dem Umweltschadengesetz (USchadG):*

- Lebensräume aus Anhang I sowie Arten aus Anhang II der FFH-Richtlinie kommen im Plangebiet nicht vor.
- Auch Vogelarten des Anhangs I und Art. 4.2 der Vogelschutz-Richtlinie wurden im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht nachgewiesen.

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

Boden und Wasserhaushalt des Plangebiets sind durch die vormalige und bestehende Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen werden gepflegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie der Herstellung der Zulässigkeit der großflächigen Einzelhandelsnutzung. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine gewerbliche Nachnutzung des Prysmian-Geländes möglich. Aufgrund der Prägung des Plangebietes durch die industrielle Vornutzung wird davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet - einschließlich der bisher baulich nicht genutzten Wiesenfläche zwischen Dürener Straße und Hallenkomplex D – bis zur Verlängerung der Bauflucht der vorhandenen befestigten Fläche im Westen des Plangebiets eine gewerbliche Bebauung nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Ohne bauliche Nachnutzung und Fortsetzung der Pflege würden sich die versiegelten Flächen und ihre angrenzenden Bereiche zur Industriebrache entwickeln. Die Parkplätze im Nordosten des Plangebiets weisen randlich eine krautige Vegetation auf, die ein frühes Sukzessionsstadium darstellt und sich im Laufe der Entwicklung zunehmend durch Gehölzaufwuchs begrünen würde. Gleiches gilt für die Grünflächen entlang der Dürener Straße bei Aufgabe der Pflege.

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

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie des Umfeldes die folgenden Maßnahmen geeignet:

- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf das erforderliche Maß.
- Erhalt markanter Einzelbäume.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes:

- Zur Erhaltung der Vernetzungsfunktion zur Indeaeue wird am westlichen Rand des Plangebiets ein Gehölzstreifen mit standortgerechten Gehölzen von insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> Flächengröße gesichert und entwickelt, der auch Gebüschbrütern als Nistplatz und Fledermäusen als Leitstruktur dienen kann. Die Verbundfunktion dieses Grünstreifens bleibt erhalten.

- Die westliche Baumreihe aus Linden und der daran anschließende Gehölzbestand im Nordosten des Plangebiets werden erhalten. Durch die vorhandenen Straßenbäume an der Dürener Straße besteht somit die straßenbegleitende Leitstruktur aus Gehölzen fort und kann mit dem Böschungs- und Gehölzstreifen an der Westgrenze des Plangebiets entlang der Fuß-/ Radwegeverbindung zur Indeae vernetzt werden.
- Zur Begrünung des Kundenparkplatzes werden standortheimische Laubbäume gepflanzt, die eine Aufheizung versiegelter Flächen während des Sommers mindern sowie die Verkehrsfläche mit Grün visuell gliedern und beleben.
- In den östlichen und westlichen Randbereichen des Sondergebietes werden Einzelbäume und Gehölzgruppen gepflanzt, die zusammen mit dem im Bereich der Parkplatzflächen zu pflanzenden Einzelbäumen der Erfüllung des erforderlichen Umfangs dieser Pflanzungen dienen und von verbreiteten unempfindlichen Brutvögeln besiedelt werden können.
- Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Gebäudequartieren sowie von Brutvögeln der Siedlungen sollen Gebäudeabbrucharbeiten in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.  
Hierdurch werden potenzielle Beeinträchtigungen von Fledermäusen während der Wochenstuben- und Sommerquartierphase bis zum Selbständigwerden der Jungtiere sowie Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln und Eiern vermieden.  
Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, wird eine artenschutzrechtliche Baubegleitung erforderlich. Unmittelbar vor den Abrissarbeiten werden die Gebäude nochmals auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten untersucht. Sollten Tiere beobachtet werden, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.
- Die Baufeldräumung (Baumfällarbeiten, Beseitigung der Strauch-, Boden-/ Staudenvegetation, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt.
- Durch die Pflanzung von dichten Gebüschern und Gehölzen an der westlichen Plangebietsgrenze sowie durch die Anlage von Gehölzgruppen am westlichen und östlichen Rand des Sondergebietes kann der Nistplatz-/ Habitatverlust für Gebüschbrüter teilweise innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.
- Bau- und betriebsbedingte visuelle und akustische Störwirkungen auf kartierte Arten im Umfeld der Planung werden durch den verbleibenden Gebäudebestand südlich des Plangebiets und den vorgesehenen Gehölzstreifen an der Westgrenze des Plangebiets gemindert und führen zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen.
- Um Lichtemissionen und damit verbundene Insektenanflüge aus den angrenzenden Grünflächen und der Indeae zu vermeiden, werden „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme“ (LED-Lampen) eingesetzt.

Durch die Planung ist eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme auf der gesamten Fläche des Plangebiets zu erwarten.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>13</sup> und der dadurch entstehende erforderliche Ausgleich werden nach einem in NRW anerkannten Bewertungsverfahren einheitlich bewertet. Es handelt sich um die die „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ nach Ludwig. Den vom Eingriff oder Ausgleich betroffenen Biotoptypen und Funktionsräumen werden dabei aufgrund ihrer ökologisch-funktionalen Wertigkeit auf einer ordinalen Skala Biotopwerte zugeordnet.

Der Gesamtwert des Ausgangszustands beträgt für die Gesamtfläche des Bebauungsplans insgesamt **173.843,28** Wertpunkte.

Dieser wird dem Gesamtwert des Zustands gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenübergestellt. Dabei wurde berücksichtigt, dass auf einem Teil der im Norden des Plangebiets gelegenen un bebauten Wiesenfläche auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans eine gewerbliche Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist. Für diesen Teil ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Als Ergebnis der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von **30.533,22** Biotopwertpunkten.

Eine Kompensation des verbleibenden Defizits ist auf den südlichen Flächen des ehem. Prysmian-Werksgeländes außerhalb des Bebauungsplangebiets geplant. Die Flächen stellen sich im Bestand als Grünflächen dar und schließen sich südlich an die ehem. Werksgebäude bis zur Inde hin an.

Eine detaillierte Planung der Kompensationsmaßnahmen wird bis zum Satzungsbeschluss erstellt und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser/Grundwasser

### 2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

#### *Geologie und Boden*<sup>14</sup>

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.

Eine Boden- und Grundwasseruntersuchung aus dem Jahr 2008<sup>15</sup> hat die *lokale Geologie* wie folgt spezifiziert:

1 bis 2 m unter GOK:	sandige Auffüllung mit Schlackeresten und Ziegelbruch,
3 bis 4 m unter GOK:	Silt, schwach sandig,
bis zu ca. 6 m unter GOK:	Mittel- und Grobkies,

Das darunterliegende Festgestein besteht überwiegend aus grauen bis schwarzen Tonsteinen und Tonschiefer mit zwischengelagerten Sandschichten und Steinkohlelagen.

<sup>13</sup> s. Nr. 4.

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

<sup>15</sup> s. Nr. 12.

Das Plangebiet liegt in einer Region, in der in der Vergangenheit intensiv Bergbau (Tiefenbergbau) betrieben wurde und noch betrieben wird (Tagebau). Es befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Ein Braunkohletagebau befindet sich nordöstlich des Plangebiets. Nach Aussage des Standortbetriebs hat sich das gesamte Gebiet in der Vergangenheit abgesenkt. Bergbaubedingte Setzungserscheinungen und zukünftige, eventuelle Landhebungen infolge von Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen.

Da das gewerblich (vor-)genutzte Plangebiet vorwiegend durch versiegelte oder bebaute Flächen geprägt ist, sind die Böden überwiegend anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend gestört.

Lediglich parallel zur Dürener Straße erstreckt sich eine keilförmige Grünfläche (Wiese), so dass hier mit weitgehend unveränderten Böden und ungestörten Bodenfunktionen zu rechnen ist. Diese sind der Inde-Niederung zuzuordnen.

Das gesamte Prysmian-Gelände wird im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 geführt. Zwischen dem Gelände und der südlich verlaufenden Inde befindet sich eine Altablagerung mit der Nummer 5103/0146.

Im Rahmen der o.a. Boden- und Grundwasseruntersuchung wurden sowohl der Altstandort als auch die Altablagerung untersucht. Die Ergebnisse der Bodenprobenanalyse lassen sich für das Plangebiet wie folgt zusammenfassen:

- Der Altstandort wurde an 56 Stellen mittels Rammkernsondierungen bis max. 5 m Tiefe auf mögliche Schadstoffe im Bodenfeststoff und an 12 dieser Stellen auch auf eventuelle Belastungen der Bodenluft untersucht. Zusätzlich wurden 6 Grundwassermessstellen installiert.
- Im Ergebnis der Untersuchung möglicher Kontaminationen erwies sich das Gelände als weitgehend unbelastet. Einzelne, punktuell angetroffene Belastungen bleiben unter dem Niveau von Altlasten-Handlungsbedarf für ein gewerblich genutztes Gelände. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern wurde nicht konstatiert. Allenfalls ergibt sich eine Relevanz bei Entsiegelung und Bodenaushub.

Lediglich an einzelnen der 56 auf dem Altstandort untersuchten Stellen überschreiten die Gehalte der hier relevanten und zu erwartenden Schadstoffe einschlägige Richtwerte (Geringfügigkeitsschwellen). Dies betrifft mineralölspezifische Kohlenwasserstoffe (MKW) sowie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Schwermetalle (SM). Die Werte liegen jedoch unterhalb des LAWA-Maßnahmenwertes für Gewerbeflächen.

Da die punktuell identifizierten Bodenbelastungen versiegelt bzw. überbaut sind, liegt keine Gefährdung für den Menschen oder das Grundwasser vor. Durch die Überschreitung der LAWA-Prüfwerte ist die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen im Rahmen der Planung und Bauausführung sowie bei Tiefbauarbeiten Maßnahmen für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz grundsätzlich zu beachten. Ferner ist eine mögliche Entsorgungsrelevanz von Aushubmaterial zu berücksichtigen.

### *Wasser/Grundwasser*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südlich des ehemaligen Prysmian-Geländes verläuft in etwa 300 m Entfernung in West-Ost-Richtung die 2004 renaturierte Inde. Es ist anzunehmen, dass diese in Verbindung mit dem flachen Grundwasserleiter steht.

Auf dem Gelände des ehemaligen Prysmian-Werkes wurden außerhalb des Plangebietes künstliche Oberflächengewässer angelegt. Der sogenannte Mühlen-  
teich (Brauch- und Löschwasserspeicher) befindet sich etwa 85 m südlich des Plangebietes. Weiterhin wurde der „Mühlgraben“ als Stichgraben vom Vorfluter Inde angelegt. Über ein östlich des Plangebiets gelegenes Betonbassin wird letztlich das Niederschlagswasser des Plangebiets abgeführt und über einen Graben der Inde zugeleitet.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Inde.

Im Rahmen der o.a. Boden- und Grundwasseruntersuchung wurden auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Prysmian-Werkes 6 Grundwassermessstellen eingerichtet. Die Grundwasserstände im Plangebiet liegen zwischen etwa 121 m und 122 m über NN und zwischen etwa 1,5 m und 2,8 m unter Geländeoberkante. Über einen tieferen Grundwasserleiter liegen keine Informationen vor. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten gerichtet.

Im Rahmen der Untersuchung im Jahr 2008 wurden bei keiner der Grundwasserproben im Plangebiet Auffälligkeiten im Grundwasser beobachtet.

Das Grundwassermonitoring im Jahr 2014 wies für die Grundwassermessstelle im Nordwesten des Plangebiets mit 0,8 µg/l eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes (GFS-Wert) (0,5 µg/l) für Cadmium auf. 2008 lag der Wert für Cadmium hier bei 0,5 µg/l. Die Gehalte für die übrigen untersuchten Stoffe im Grundwasser sind im Vergleich zur Vergangenheit rückläufig bis stabil.

Am südlich des Plangebiets gelegenen Messpunkt wurden hingegen durch das Monitoring erneut erhöhte Gehalte für Nickel, Zink und Cadmium festgestellt. Die Summe der PAK ist stabil. Für die genannten Parameter werden die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS<sup>16</sup>) für Grundwasser der LAWA teilweise deutlich überschritten, insbesondere an der Grundwassermessstelle im Bereich des Mühlengrabens außerhalb des Plangebiets.

Als Ursache für die Belastung in der vorgenannten Grundwassermessstelle könnte zwar theoretisch auch eine benachbarte Altablagerung in Frage kommen. Für das engere und weitere Umfeld des Plangebiets sind allerdings auch geogen und anthropogen bedingte Hintergrundbelastungen für Schwermetallgehalte aber auch PAK im Boden und Grundwasser bekannt. Eine bekannte Ursache ist der ehemalige Bergbau im Einzugsbereich des Oberlaufs der Inde sowie Metallverarbeitung in der Region, wodurch Oberflächen- und Grundwasser sowie Sedimente und Auelehme eine Grundbelastung haben.

Eine Herkunft aus den Produktionsprozessen erscheint laut des Berichts zum Grundwassermonitoring aus dem Jahr 2014 als eher unwahrscheinlich.

<sup>16</sup> GFS bilden die Grenze zwischen einer geringfügigen Veränderung der chemischen Beschaffenheit des Grundwassers und einer schädlichen Verunreinigungen.

Aus Sicht des Gutachtens von 2008 werden die durchgeführten, orientierenden Untersuchungen insbesondere hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse und der Herkunft der Schadstoffe im Grundwasser für eine abschließende Bewertung als nicht ausreichend betrachtet. Infolgedessen wird das jährliche Grundwassermonitoring bis auf weiteres noch fortgeführt (PAK, Schwermetalle). Im Falle einer Umnutzung des Grundstücks sind die Grundwassermessstellen zu ersetzen.

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

Durch die Umsetzung der Planung kommt es gegenüber dem Bestand zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Neuversiegelung führt zu einem Verlust natürlicher Funktionen, z.B. Neubildung des Grundwassers. Aufgrund der bereits überwiegender Versiegelung des Areals und auch der Bodenverhältnisse (Lehmboden) ergeben sich aber nur geringe Auswirkungen.

Von den aufgrund der Altablagerungen bestehenden Bodenbelastungen im Plangebiet gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdungen aus. Im Zuge von Abbruch-, Entsiegelungsmaßnahmen und Erdarbeiten sind ggf. entsprechende Arbeitssicherheitsmaßnahmen zu beachten. Weiterhin ist zu prüfen, ob sich eine abfallrechtliche Relevanz ergibt und sich daraus eventuell erhöhte Transport- und Entsorgungskosten ableiten bzw. wie im Falle eines Wiedereinbaus des Bodenaushubes verfahren werden muss.

Im Bestand wird das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser gesammelt und in die Inde abgeleitet. Die Planung sieht weiterhin die Ableitung in einem Trennsystem entsprechend des Bestandes vor. Das anfallende Niederschlagswasser wird nach erforderlicher Vorreinigung in den südlich gelegenen Vorfluter abgeleitet. Es kommt zu keiner Vermischung mit Schmutzwasser.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zu empfehlen. Einer Flächenversickerung stehen die Bodenverhältnisse (flächig anstehender Lößlehm) entgegen; eine Versickerung mittels Rigolen ist aufgrund der benötigten Tiefenlage der Rigole nicht praktikabel, da diese i. d. R. nicht den erforderlichen Abstand zum Grundwasser einhält. Die Beibehaltung der vorhandenen Rigolenversickerung im Bereich des Trommellagerplatzes ist zu überprüfen. Daher ist auch zukünftig eine Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Gegenüber dem Bestand ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die im Sondergebiet (SO) vorhandenen Grundwassermessstellen liegen außerhalb des geplanten Gebäudes. Eine Integration in die geplanten Freiflächen, bestehend aus Parkplatz und Grünflächen, und damit ein Erhalt sind möglich. Ggf. sind die Grundwassermessstellen zu verlegen.

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

Boden und Wasserhaushalt des Plangebiets sind durch die vormalige und bestehende Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad bestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie der Herstellung der Zulässigkeit der großflächigen Einzelhandelsnutzung. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine gewerbliche Nachnutzung des Prysmian-Geländes möglich. Aufgrund der Prägung des Plangebietes durch die industrielle Vornutzung wird davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet – einschließlich der bisher baulich nicht genutzten Wiesenfläche angrenzend an die Dürener Straße – bis zur Verlängerung der Bauflucht der vorhandenen befestigten Fläche im Westen des Plangebiets eine gewerbliche Bebauung nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Ohne bauliche Nachnutzung und Fortsetzung der Pflege würden sich die versiegelten Flächen und ihre angrenzenden Bereiche zur Industriebranche entwickeln.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären im heute schon bebaubaren Bereich des Plangebiets sowie auf der bisher unbebauten Wiesenfläche im Norden Änderungen möglich.

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

Folgende Maßnahmen sind geeignet:

- Begrenzung der Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücksflächen (entsprechende den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung).
- Herstellung von Begrünung auf den nicht befestigten Grundstücksflächen und Erhalt vorhandener Grünstrukturen (Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).
- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter (Inde), teilweise Vorbehandlung erforderlich.
- Aufnahme eines Hinweises zu Altlasten in den Bebauungsplan.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser/Grundwasser sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar.

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

#### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Das Stadtgebiet ist regional-klimatisch 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>17</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 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>18</sup>

Der südlich des Plangebietes gelegenen Inde-Verlauf 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>19</sup>

<sup>17</sup> BKR Aachen: Stadtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler; Aachen, Dezember 2002.

<sup>18</sup> siehe Nr. 15.

<sup>19</sup> siehe Nr. 15.

Der integrierende Grün- und Umweltplan, Abschnitt Klimagutachten, weist die gesamte Fläche als Bereich mit geringer Durchlüftung aus<sup>20</sup>. Die das Bebauungsplangebiet tangierenden Luftdurchzugsräume entlang der Inde werden durch die Planung nicht beeinflusst.

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

Durch die Planung wird nur ein geringer Anteil bisher sich positiv auf das Klima auswirkender unversiegelter Flächen in Anspruch genommen. Auch zukünftig wird das Klima im Plangebiet vorrangig durch die Aufheizung der versiegelten Flächen sowie der Dachflächen bestimmt und ist weiterhin als Gewerbeklima einzustufen.

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wirken sich hingegen positiv auf das Schutzgut aus, da eine sommerliche Aufheizung reduziert werden kann.

Die südlich des Plangebietes vorhandenen, für das Schutzgut wichtigen Freiflächen der Indeniederung bleiben von der Planung unberührt.

Die Belange der Luftreinhaltung und der Luftqualitätssicherung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für das Plangebiet, von einer gegenüber dem Bestand nicht veränderten Situation auszugehen.

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

Folgende Maßnahmen sind geeignet:

- Begrenzung der Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücksflächen (entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung).
- Herstellung von Begrünung auf den nicht befestigten Grundstücksflächen und Erhalt vorhandener Grünstrukturen (Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Eingriffe sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar.

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

### **2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### *Geräusche*

Nördlich der Dürener Straße grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an. Darüber hinaus befindet sich ein Wohngebiet westlich des Plangebietes. 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 Gemengelage anzusehen, auch wenn von

---

<sup>20</sup> Umwelt- und Landschaftsplanung GmbH: Integrierter Grün- und Umweltplan der Stadt Eschweiler; Januar 1990.

den derzeit weitgehend ungenutzten Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks momentan keine erheblichen Lärmemissionen ausgehen.

#### *Luftschadstoffe*

Im Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Luftschadstoffbelastungen von gewerblichen Anlagen aus.

Zur Luftvorbelastung liegen keine aktuellen Messdaten vor. Rückschlüsse erlaubt lediglich eine Auswertung der Nutzungsstruktur hinsichtlich potenzieller Emissionsquellen auf der Grundlage der Realnutzung.

Eine Belastung ist zum einen durch die angrenzende Dürener Straße gegeben, zum anderen durch Emissionsquellen im westlich gelegenen Gewerbegebiet Königsbenden. Die dort 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.

Luftschadstoffe durch den Verkehr sind in erster Linie an der Dürener Straße zu erwarten. Aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z.B. keine engen Bauschluchten) ist nicht zu erwarten, dass es zu Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte kommt.

#### *Lichtemissionen*

Von den Anlagen innerhalb des Plangebiets gehen derzeit keine erheblichen Lichtemissionen aus, die zu unzumutbaren Belastungen des Menschen führen würden. In der Vergangenheit waren die Lager- und Erschließungsflächen des Kabelwerkes großflächig beleuchtet.

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

#### *Geräusche*

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen durch Geräusche wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>21</sup> erstellt.

Bei Umsetzung der Planung sind insbesondere Lärmemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr des Baumarkts und durch die zulässigen Nutzungen in den geplanten Gewerbegebieten zu erwarten. Im Gutachten wurde die Gesamtbelastung durch Gewerbelärmeinwirkungen unter Berücksichtigung der Lärmemissionen des Einzelhandelsbetriebes, der im Plangebiet geplanten Gewerbegebiete sowie einer Nach-/Weiternutzung der südlich des Plangebiets vorhandenen ehem. Betriebsflächen als Gewerbegebiet ermittelt.

Im Tagzeitraum wurden die Emissionen durch den Parkplatz und die Anlieferung des Baumarktes sowie durch die Gebäudetechnik berücksichtigt. Die Gewerbegebiete wurden mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A) / m<sup>2</sup> gemäß den Anhaltswerten der DIN 18005 berücksichtigt.

Im Nachtzeitraum werden die Emissionen der Gewerbegebiete gemäß der festgesetzten Emissionskontingentierung von 45 dB(A) / m<sup>2</sup> berücksichtigt. Für den Baumarkt wurde eine Anlieferung in der lautesten Nachtstunde berücksichtigt.

---

<sup>21</sup> s. Nr. 8.

Im Tagzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 57,3 dB(A), im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 41,1 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) für den Tag und 40 dB(A) für die Nacht wird um 2,3 dB(A) bzw. 1,1 dB(A) überschritten, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

Es zeigt sich, dass die Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) in der Umgebung des Plangebietes sowohl am Tag als auch der ungünstigsten Nachtstunde – unter Berücksichtigung einer Lärmemissionskontingentierung der Gewerbegebiete im Plangebiet – zwischen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete liegen. Aufgrund der industriellen Vornutzung des Plangebietes und der bereits vorhandenen Gemengelage von Wohngebieten und Gewerbegebieten sind die ermittelten Geräuscheinwirkungen daher vertretbar und zumutbar. Insgesamt sind die geplanten Nutzungen als mit der umliegenden Wohnbebauung verträglich anzusehen.

#### *Luftschadstoffe*

Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr sind im Plangebiet und der Umgebung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen, der Umgebungssituation und der Ausbreitungsbedingungen nicht zu erwarten.

Die Belange der Luftreinhaltung und die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

#### *Lichtemissionen*

Auch bei Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten, dass es zu erheblichen Auswirkungen auf den Menschen durch Lichtemissionen kommt.

Der geplante Kundenparkplatz wird nur im Tageszeitraum durch Kfz genutzt. Lediglich in den Wintermonaten ist ein nennenswertes Kundenverkehrsaufkommen nach Einsetzen der Dunkelheit zu erwarten. Die Hauptrichtung der Fahrgassen des geplanten Kundenparkplatzes ist parallel zur Dürener Straße angelegt, so dass der Anteil der Fahrbewegungen in Richtung der nördlich der Dürener Straße gelegenen Wohnbebauung minimiert wird. Die vorhandene Böschung zur Dürener Straße mit einer Höhe von ca. 2,0 m über dem Niveau des Parkplatzes führt zu einer weitgehenden Abschirmung der Beleuchtung der Fahrzeuge.

Aufgrund der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind störende Werbeanlagen, wie z.B. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen oder Lauflichtanlagen, nicht zulässig sowie zur Beleuchtung des Parkplatzes LED-Beleuchtung zu verwenden.

Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

#### *Geräusche*

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auf dem Areal des Plangebiets eine gewerbliche Folgenutzung möglich. Aufgrund der industriellen Vornutzung und der vorliegenden Gemengelage ist davon auszugehen, 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.

### *Luftschadstoffe*

Es ist von möglichen Luftschadstoffbelastungen vergleichbar der Vornutzung als Gewerbefläche auszugehen.

### *Lichtemissionen*

Es ist von möglichen Lichtemissionen vergleichbar der Vornutzung als Gewerbefläche auszugehen.

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

Das vorliegende schalltechnische Gutachten gibt Hinweise zur Vermeidung von Emissionen und zum Immissionsschutz. Es wird eine Lärmemissionskontingentierung für den Nachtzeitraum für die Gewerbegebiete festgesetzt. Eine Festsetzung von Kontingenten oder besonderen Schallschutzmaßnahmen für das Sondergebiet (SO) bzw. die Gewerbegebiete am Tag ist nicht erforderlich. Aufgrund der Festsetzung sind schädliche Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten.

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen an den Wohngebäuden nördlich der Dürener Straße können jedoch zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen in den Gewerbegebieten ergriffen werden, wie z.B. Abschirmung des von den Betriebsflächen ausgehenden Lärms durch Anordnung der Baukörper. Eine Festsetzung dessen ist nicht erforderlich, da der Richtwert für Mischgebiete (s.o.) eingehalten wird. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Direkte Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

## **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 Flächen des Plangebietes 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 Plangebietes befindet sich im Bereich der Parzelle 22, Flur 56 ein Feldkreuz mit einer Gesamthöhe von 2,2 m. Das dort stehende Feldkreuz wurde 1946 anstelle eines im zweiten Weltkrieg zerstörten Steinkreuzes errichtet.

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

Für die Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet werden mehrere Gebäude abgerissen, die jedoch keine nennenswerte Bedeutung als Kultur- oder Sachgüter haben.

Bei Bauarbeiten in dem bisher von Bebauung unbebauten Bereich können Bodendenkmäler unerwartet frei gelegt werden.

Das vorhandene Feldkreuz an der Dürener Straße außerhalb des Plangebiets kann auch bei Umsetzung der Planung erhalten werden. Die geplanten hochbaulichen Anlagen halten durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet einen ausreichenden Abstand zum Feldkreuz ein. Die

überbaubaren Grundstücksflächen sind von der Ausdehnung so festgesetzt, dass selbst die auskragenden Teile des Werbepylons (Werbetafeln) innerhalb der Baugrenze liegen. Auswirkungen durch den Werbepylon auf das Feldkreuz sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für das Plangebiet von einer gegenüber dem Bestand nicht veränderten Situation auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass mögliche bisher unbekannte Bodendenkmäler auch weiterhin unentdeckt bleiben.

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

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind nicht erkennbar.

## **2.6 Erneuerbare Energien**

Derzeit erfolgt im Plangebiet eine leitungsgebundene Energieversorgung. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Planung steht einer zukünftigen Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Der Bebauungsplan lässt den Einsatz regenerativer Energien im Plangebiet zu.

## **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**

Durch die günstigen verkehrlichen Anbindung und die verfügbaren Flächen bietet sich der Standort des ehemaligen Prysmian-Werks für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes an. Aufgrund der industriellen Vornutzung kann die Ansiedlung ohne neue Inanspruchnahme von Grund- und Boden erfolgen. Zudem ergibt sich durch den Bebauungsplan 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.

# **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

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

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des

Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt.

Weiterhin wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – auf folgende Gutachten / Fachplanungen zurückgegriffen:

- 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 Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Baumarkt 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 zum Bebauungsplan 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 Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser/Grundwasser sowie Luft und Klima erwartet. Daher sind derzeit keine Monitoringmaßnahmen vorgesehen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche auf den Menschen nach Abschluss des Planverfahrens unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, sofern nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit. Die Einhaltung der

Festsetzungen zum Schallschutz ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### 3.3 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - wird die Nachnutzung des nördlichen Teilbereiches des brachgefallenen Prysmian-Geländes vorbereitet. Vorgesehen sind die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Bau- und Gartenfachmarkt) sowie die Nachnutzung der Flächen als Gewerbegebiet.

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

Zum Zweck der vormals gewerblichen Nutzung wurden Großteile des Geländes durch Gebäude, Straßen, Stell- und Lagerplätze bebaut und versiegelt. Grünflächen sind nur in sehr geringem Maße vorhanden.

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten bewerten zu können, wurden floristische und faunistische Bestandsaufnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Planung überwiegend Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung in Anspruch genommen werden. Im Rahmen der Baufeldräumung und des Gebäudeabbruchs können sowohl Vogel- als auch Fledermausarten betroffen sein.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden im Plangebiet weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen. Der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden.

Die Auswirkungen auf Landschaft/Erholung, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt werden nicht als erheblich gewertet.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind im Bebauungsplan und bei der konkreten Umsetzung der Planung berücksichtigt:

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf das erforderliche Maß.
- Begrenzung der möglichen Höhe baulicher Anlagen.
- Erhalt von Gehölzbeständen und Einzelbäumen.
- Neuanpflanzung von Sträuchern und (Einzel-)Bäumen.
- Baufeldfreimachung außerhalb von Brut- und Ruhezeiten, ökologische Baubegleitung.
- Abriss von Bestandsgebäuden mit ökologischer Baubegleitung unter Berücksichtigung von möglichen Lebensstätten.

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

Die Böden des Geltungsbereichs sind im Bestand sowohl durch die bestehende Versiegelung und Bebauung stark vorbelastet als auch durch die ehemaligen Bergbautätigkeiten und die vorhandene Altablagerung. Natürliche Bodenverhältnisse sind kaum noch vorhanden.

Sowohl die bestehende als auch die zukünftige Versiegelung im Plangebiet führen dazu, dass vermehrt Niederschlagswasser kontrolliert an einen vorhandenen Vorfluter abgegeben wird. Es liegen Grundwasserbelastungen innerhalb des Plangebiets vor, die durch die Umsetzung der Planung nicht verstärkt werden.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die durch die Planung entstehen, wurden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenübergestellt. Die geplante Nutzung der Flächen führt auch unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zu Biotopverlusten, die auszugleichen sind. Nach der Bilanzierung verbleibt ein Defizit von 30.533,22 Biotopwertpunkten. Das verbleibende Defizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen.

**Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Durch die Planung werden im Plangebiet emittierende gewerbliche Nutzungen in Gewerbe- und Sondergebieten zulässig. Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen in den Gewerbe- und Sondergebieten auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets wurden anhand der Bewertungsmaßstäbe der TA Lärm beurteilt. Der Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung ist mit den benachbarten Wohngebieten außerhalb des Plangebiets verträglich. In den geplanten Gewerbegebieten wird eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Kontingentierung für den Nachtzeitraum sind die Gewerbegebiete mit den angrenzenden Wohnnutzungen ebenfalls verträglich.

**Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und mit Gas und Strom zu versorgen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht bzw. begünstigt.

Eschweiler, den 24.08.2015

gez.  
F. Schoop