



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**280/12**

1

# Sitzungsvorlage

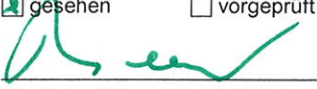

Datum: 05.12.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	13.12.2012	
2.				
3.				
4.				

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd -  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden  
sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

1. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - (Anlage 2 und 4) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 5) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

## Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 (VV 213/12) die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Das wesentliche Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, auf einem Gelände am südlichen Ortsrand von Dürwiß die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorzubereiten. Mit einer Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes an der Jülicher Straße sowie der Neuansiedlung eines Discount-Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes soll die Nahversorgung für den Ortsteil Dürwiß auch zukünftig sichergestellt werden.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 12.07.2012 bis zum 27.07.2012 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise beinhalten, als Anlage 6 beigefügt. Die Äußerungen betreffen im Wesentlichen Bedenken und Anregungen zur Bebauung der offenen Landschaft, zur Einzelhandelsansiedlung, zum Grundwasser, zur Hochspannungsfreileitung, zum Immissionsschutz, zum Landschaftsschutz und zur Verkehrserschließung. Zur Klärung der unterschiedlichen Fragestellungen wurden, soweit für diese Flächennutzungsplanänderung erforderlich, entsprechende Fachgutachten erarbeitet.

Mit Schreiben vom 14.11.2012 hat der Vorhabenträger den Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 04.09.2012 (s. a. VV 287/12 und 382/12) ergänzt und um eine Vergrößerung der maximalen Verkaufsflächen für den Vollsortimenter und den Drogeriemarkt gebeten. Damit steigt die geplante Verkaufsflächengröße von 3.250 qm auf insgesamt 3.415 qm. Im Einzelhandelsgutachten wurden die Auswirkungen des gesamten Projektes gutachterlich untersucht und die Unbedenklichkeit der Gesamtverkaufsfläche festgestellt. In der Flächennutzungsplanänderung wird die maximal zulässige Verkaufsflächengröße für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Sonderbaufläche (S) auf 3.415 qm fixiert. Außerdem wurde im südlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung ein Teil der projektierten „Sonderbaufläche (S)“ zurückgenommen und geändert in die Flächendarstellung „Grünfläche“. Analog zur Darstellung des Flächennutzungsplanes auf der westlichen Seite der Jülicher Straße soll hier die Bauflächendarstellung im Geltungsbereich nicht weiter nach Süden in den im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzug ausgedehnt werden. Im Bereich der dargestellten „Grünfläche“ sind im Projekt die Anlage eines Versickerungsbeckens und die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der überarbeitete Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist als Anlage 2 beigefügt. Die Bestätigung der Bezirksregierung Köln, dass diese Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist, liegt bisher noch nicht vor.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

## Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße“; FUTURA CONSULT DR. KUMMER; Eschweiler; 2010 u. 2012
- „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6 - Ortseingang Dürwiß-Süd -, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“; BEUSTER; 2012
- „Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße - Ergebnis der Bodenerkundung“; Dipl.-Geol. M. ECKARDT; Aachen; 2012
- „Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am Ortseingang Dürwiß-Süd“; ISR STADT+RAUM; Haan; 2011
- „Schalltechnische Untersuchung für die zu erwartenden Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans“; ADU; Köln; 2012
- „Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß“; BSV; Aachen; 2012

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Projektentwickler / Investor.

### **Anlagen:**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf der 4. Änderung des FNP (M 1:5.000)
3. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP(M 1:5.000)
4. Legende
5. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht
6. Stellungnahmen der Behörden

# Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Bezirksregierung Arnsberg; Schreiben vom 14.01.2011</b></p> <p>Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Eschweiler“ und „Zukunft“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes Glückauf ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ bzw. „Zukunft“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stütgenweg 2. Nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand 01.10.2009) ist die Planmaßnahme teilweise von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Für flächenscharfe Abgrenzungen der Beeinflussungen durch Grundwasserabsenkung sollte der Erftverband am Verfahren beteiligt werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen auch die o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.</p>	<p>Die EBV GmbH und RWE Power AG wurde beteiligt. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planentwurfs.</p> <p>Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ein Hinweis zu möglichen Grundwasserabsenkungen aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	<p><b>Wehrbereichsverwaltung West; Schreiben vom 02.08.2012</b></p> <p>Die Wehrbereichsverwaltung beruft sich auf ihr Schreiben vom 13.01.2012. Hierin hatte sie geäußert, dass bei Realisierung der Planung - bei Einhaltung der beantragten Bauhöhen und darüber hinaus bis 20 m über Grund - die von ihr wahrzunehmenden Belange nicht berührt werden.</p>	<p>Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geregelt. Eine Höhe von 20 m wird dabei nicht überschritten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p><b>Stadt Alsdorf; Schreiben vom 16.07.2012</b></p> <p>Die Stadt Alsdorf hat gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch sieht sich die Stadt Alsdorf aufgrund des aktuellen Standes der Begründung noch nicht in der Lage, abschließend zu beurteilen, ob das geplante Einzelhandelsvorhaben die Ausnahmetatbestände zur Ansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß der Ziele 1-3 des in Aufstellung befindlichen LEPs NRW – „Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ erfüllt. Hierüber müssen die Ergebnisse der „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß“ in Verbindung mit den Ergebnissen der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eschweiler Aufschluss geben. Daher behält sich die Stadt Alsdorf eine abschließende Äußerung in der Offenlage und im Bebauungsplanverfahren vor.</p>	<p>Weitergehende Informationen werden den Unterlagen zur Offenlage beigelegt, hier wird die Stadt Alsdorf erneut beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p><b>Städteregion Aachen; Schreiben vom 07.08.2012</b></p>		
4.1	<p><b>Umweltamt</b></p> <p>Es wird befürchtet, dass aufgrund der Erschließung über die Straße „Am Fließ“ Konflikte mit der nächstgelegenen Wohnbebauung auftreten können. Daher wird eine gutachterliche Untersuchung gefordert.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde ein Schallschutzgutachten gefertigt. Dieses belegt, dass die schallschutztechnischen Konflikte auf der Ebene des Bebauungsplanes durch Verminderungsmaßnahmen gelöst werden können. Durch den Verkehr entstehen keine Konflikte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.2	<p><b>Landschaftsschutz</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken, wenn ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung (LANUV-Abfrage) erfolgen.</p>	<p>Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird zum Bebauungsplan erstellt. Die im Umweltbericht dargestellte artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine Konflikte entstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
4.3	<p><b>Straßenbau und Verkehrslenkung</b></p> <p>Aus strassenbaulicher und strassenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung nachstehender Anmerkungen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Anmerkungen: Es ist ein Verkehrsgutachten mit Verkehrsprognose vorzulegen, das die Leistungsfähigkeit der K 33 im Bereich der neuen Zufahrt nach Umsetzung der Planung untersucht. Alle Kosten für Änderungen an der K 33 einschließlich Nebenanlagen sowie ein ggf. erforderlicher Ausbau (z.B. Linksabbiegespur) bzw. verkehrslenkende Maßnahmen sind durch den Investor als Veranlasser zu tragen. Dies gilt auch für die steigenden Verkehrsbelastungen in der Zukunft. Die konkreten Planungen zu Änderungen an der K 33 sind durch die StädteRegion Aachen zu genehmigen. Weiterhin ist im Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass für den ein- und abbiegenden Verkehr die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ausreichend bemessen sind.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die in der Änderung des Flächennutzungsplans getroffene Standortentscheidung wird von diesen verkehrlichen Belangen nicht betroffen. Nach nachträglicher Aussage der Straßenverkehrsbehörde ist die Planung grundsätzlich möglich. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans den Behörden zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.4	<p><b>Regionalentwicklung</b></p> <p>Für die Beurteilung des Vorhabens ist es entscheidend, ob die Stadt Eschweiler beabsichtigt, den betreffenden Bereich in das Nahversorgungsgebiet Dürwiß einzubeziehen, oder ob eine Ausnahmeregelung gemäß dem Ziel 2 des in Aufstellung befindlichen LEPs NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel verfolgt wird.</p> <p>In der aktuellen Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird dargestellt, dass es entsprechende Planungsabsichten gibt und der Standort „als Ergänzungsstandort“ für den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungsgebiet) im Ortsteil Dürwiß denkbar ist“ (Begründung Seite 3). Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Abgrenzung des zukünftigen Nahversorgungsgebiets im kommunalen Einzelhandelskonzept erarbeitet wird und im Rahmen des STRIKT mit den</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grundlage der Ausnahmeregelung zum Ziel 2 des Entwurfs des LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.</p> <p>Detailliertere Ausführungen hierzu werden in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4 „Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen“ getroffen.</p> <p>Die entsprechenden Unterlagen zur Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPiG werden zeitnah aktualisiert. Eine Abstimmung im STRIKT Arbeitskreis soll ebenfalls zeitnah erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>beteiligten Kommunen abgestimmt werden soll (Seite 6.)</p> <p>Vergleichbare Hinweise wurden bereits im Rahmen der ersten Beteiligung im Dezember 2010 gemacht. Zudem wurde im Rahmen der Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vom 30.01.2012 dargestellt, dass „die Voraussetzungen für die Einbeziehung... der vorgesehenen Fläche in den noch zu beschließenden zentralen Versorgungsbereich...“ gegeben sind. Welche Voraussetzungen dies konkret sind, wurde nicht beschrieben.</p> <p>In beiden oben genannten Beteiligungsverfahren wurde darum gebeten, die entsprechenden Konzepte bzw. die Abgrenzung des geplanten Nahversorgungszentrums zeitnah vorzulegen und im Arbeitskreis STRIKT frühzeitig abzustimmen. Die entsprechenden Unterlagen liegen bis dato noch immer nicht vor. Eine Abstimmung im Arbeitskreis STRIKT fand ebenfalls nicht statt.</p> <p>Im Weiteren verweist die Stadt Eschweiler darauf, dass geprüft wird, ob der Standort nicht auch gemäß dem Ziel 2 des in Aufstellung befindlichen LEP's NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel entwickelt werden kann (Begründung Seite 4).</p> <p>Nach der Ausnahmeregelung in Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau NVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und</li> <li>• die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und</li> <li>• zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</li> </ul> <p>Hier wird auf die überarbeitete Verträglichkeitsstudie, FUTURA CONSULT Dr. Kummer, verwiesen. Allerdings verfolgt der Gutachter in der vorgelegten Analyse vom 17.07.2012 im Grundsatz den Ansatz einer Einbindung in den zentralen Versorgungsbereich (Gutachten, Seite 8-9, bzw. Seite 21). Eine konkrete Prüfung der in Ziel 2 genannten Kriterien liegt nicht vor.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist derzeit noch immer nicht nachvollziehbar,</p>		

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>welchen Planungsansatz die Stadt Eschweiler verfolgt. Damit ist die für eine Beurteilung notwendige Grundlage nicht gegeben und somit die Abgabe einer Stellungnahme derzeit nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird um zeitnahe Klarstellung und Rückmeldung gebeten.</p> <p>Sollte seitens der Stadt Eschweiler eine Einbeziehung des betreffenden Bereiches in das Nahversorgungszentrum Dürwiß verfolgt werden, wird um Vorlage des Einzelhandelskonzeptes und der Darstellung des geplanten Nahversorgungszentrums Dürwiß gebeten.</p> <p>Sollte eine Ausnahmeregelung nach Ziel 2 geplant sein, ist detailliert zu begründen, ob und inwiefern die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind. Dabei sind alle oben genannten Kriterien zu berücksichtigen.</p> <p>Solange die planerischen Voraussetzungen nicht geklärt und die Abstimmung im STRIKT nicht erfolgt sind, bestehen weiterhin erhebliche Bedenken.</p>		
5	<b>Naturschutzbund Deutschland (NABU); Schreiben vom 02.08.2012</b>		
5.1	Der NABU kritisiert die großflächige Versiegelung von natürlichen Flächen ohne dringenden Grund. Die Änderung des Flächennutzungsplans - Ortseingang Dürwiß Süd- wird abgelehnt.	Mit dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Entscheidung für eine Ausdehnung des Nahversorgungsstandortes am südlichen Ortseingang von Dürwiß getroffen. Mit der Ansiedlung von großflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll die Versorgungssituation für die Bürger verbessert werden. Alternative Standorte innerhalb des Ortskernes scheiden aufgrund der benötigten Flächen und der Erreichbarkeit aus, so dass dieser Standort am südlichen Ortseingang weiterverfolgt wird.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.2	Es werden Bedenken hinsichtlich der schädlichen Auswirkungen auf die Innenstädte geäußert.	Aus dem erstellten Verträglichkeitgutachten ergibt sich, dass erhebliche schädliche Auswirkungen (im Sinne von Kaufkraftabflüssen) auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Insbesondere ist eine Gefährdung der Innenstadt der Stadt Eschweiler (zentraler Versorgungsbereich) ausgeschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.3	Das Ziel 1 des Entwurfs des LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – sei nicht erfüllt, das Vorhaben läge nicht im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.	Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an der Grenze zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) sowie die Signatur „Regionale Grünzüge“ dar. Der Regionalplan weist aufgrund seines Maßstabes eine zeichnerische Unschärfe aus. Die Lage des Plangebietes wird als im ASB liegend betrachtet. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4	Das Ziel 2 sei ebenfalls nicht erfüllt, da die Dürwißer Bevölkerung ausreichend versorgt sei, eine weitere Einzelhandelsansiedlung mithin nicht notwendig. Vielmehr befürchtet der NABU eine Schädigung der bestehenden Versorgungsbereiche.	Eine Unterversorgung der Dürwißer Bevölkerung in Bezug auf die Einkaufsmöglichkeiten von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist dem Vertraglichkeitsgutachten zu entnehmen. Die Kaufkraftbindung innerhalb des zu erwartenden Einzugsgebiets beträgt für Nahrungs- und Genussmittel 37,4 %, für Drogerieartikel nur noch 13,4 %. Hierdurch entstehen Kaufkraftabflüsse, eine ausreichende wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ist nicht gewährleistet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.5	Das Ziel 3 sei verletzt, da hier durch die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sei.	Aus dem erstellten Vertraglichkeitsgutachten ergibt sich, dass erhebliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen – Düren – Köln e.V.; Schreiben vom 13.08.2012</b>		
	Der EHDV hält an den Bedenken vom 17.01.2012 fest. Aufgrund der geplanten Größenordnung und der gegebenen räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich sowie einer ausreichend vorhandenen Mantelbevölkerung geht der EHDV davon aus, dass wohl die rechtlichen Rahmenbedingungen des neuen LEPs noch erfüllt werden. Daher bestehen aus rechtlicher Sicht keine Bedenken. <i>„Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd bestehen seitens des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Aachen-Düren-Köln e. V. Bedenken, da der geplante Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Da zudem in keinster Weise sichergestellt ist bzw. sichergestellt werden kann, dass nach erfolgter Verlagerung des EDEKA-Marktes eine weitere</i>	Die Standortwahl entspricht den Vorgaben des Entwurfes des LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4.  Eine Sicherung der Verlagerung und damit Standortaufgabe des heutigen EDEKA-Marktes ist nicht erforderlich. Das Vertraglichkeitsgutachten untersucht, ob eine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens bei Beibehaltung des derzeitigen Standortes des EDEKA-Marktes gegeben ist und kommt zu dem Schluss, dass auch in dieser Konstellation von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann. Parallel wird das Gebiet des heutigen EDEKA-Standortes im Rahmen der 2. Änderung des	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

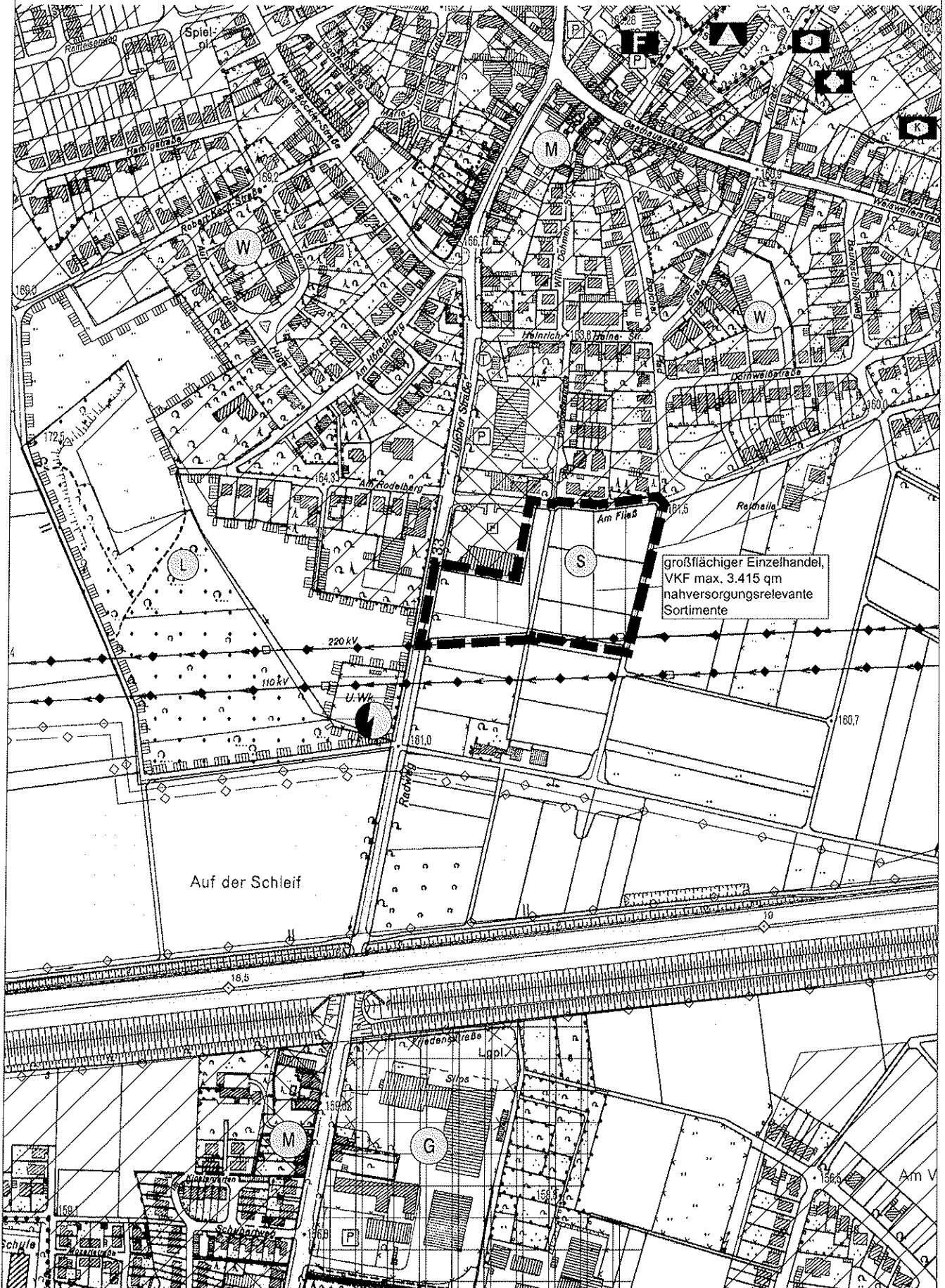
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7	<p>Einzelhandelsnutzung am derzeitigen Standort (Jülicher Straße) ausgeschlossen ist, kann den Ausführungen des Gutachters in der beiliegenden Verträglichkeitsanalyse nicht gefolgt werden.</p> <p>Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen sind somit nicht auszuschließen. (Schreiben v. 17.01.2012)</p> <p><b>Handwerkskammer Aachen; Schreiben vom 26.07.2012</b></p>	<p>Bebauungsplans D 13 überplant und einer möglichen neuen, zentrenverträglichen Nutzung zugeführt.</p> <p>Aus dem erstellten Verträglichkeitsgutachten ergibt sich, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind.</p>	
8	<p>Es wird auf den benachbarten Steinmetzbetrieb hingewiesen.</p> <p><b>Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK); Schreiben vom 16.07.2012</b></p>	<p>Durch die Flächennutzungsplanänderung werden sich für den Steinmetz keine Verschlechterungen hinsichtlich des Verkehrs, des Immissionsschutzes oder anderer Belange ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.1	<p>Die IHK hat gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken, da innerhalb des historischen Kerns des Ortsteils Dürwiß keine entsprechenden Flächen für eine Ansiedlung vorhanden sind und gleichzeitig der Ortsteil Dürwiß eine ausreichende Mantelbevölkerung bietet.</p> <p>Um jedoch den gesetzlichen Anforderungen (insbesondere durch den neuen sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsplan (LEP) genüge zu tun, ist es aus Sicht der IHK erforderlich, im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eschweiler zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Hier ist auch möglich, den Standort Dürwiß als Nahversorgungszentrum auszuweisen. Als Einzugsbereich sind dabei zumindest die Einwohner im Ortsteil Dürwiß zu nennen, nach Kenntnisstand der IHK sind dies allein rund 7.200 Einwohner.</p> <p>Nach Ausweisung als Nahversorgungszentrum sind die Voraussetzungen des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt. Sofern eine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Dürwiß nicht geplant ist, sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung im Ziel 2 des sachlichen Teilplans zum LEP erfüllt, wenn zentrale Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgewiesen worden sind.</p>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des städtischen Zentrenkonzeptes wird die Möglichkeit einer Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet untersucht. Derzeit handelt es sich bei dem Ortskern von Dürwiß um einen bestehenden zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des LEP Entwurfs – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.</p> <p>Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 1.4.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.2	Abschließend wird darauf hingewiesen, dass mit Beschluss des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2008 die Kommunen dazu aufgefordert worden sind, für ihre Stadtgebiete eigene zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Zeitgleich wurde eine entsprechende Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen auch im Einzelhandelsersatz Nordrhein-Westfalen sowie in den Regelungen des damaligen § 24a Landesentwicklungsprogramm empfohlen. Es wird daher angeregt, dass die Stadt Eschweiler entsprechende zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen ihres städtischen Einzelhandelskonzeptes definiert.	Eine Ausweisung zentraler Versorgungsbereichen ist im Rahmen dieser Planung nicht erforderlich. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Verwaltung unter 8.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	<b>Landwirtschaftskammer NRW; Schreiben vom 08.08.2012</b>		
	Aus Sicht der Landwirtschaftskammer bestehen gegen die Planung erhebliche Bedenken, da wertvolle landwirtschaftliche Flächen diagonal und somit unwirtschaftlich zerschnitten würden. Die Landwirtschaftskammer fordert eine Anpassung des Flächenzuschnitts, in dem die Ortsrandeingrünung weiter nach Norden geschlossen oder reduziert vorgenommen wird.	Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um eine ausreichende Versorgung der Dürwißer Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten langfristig zu sichern. Alternative Standorte innerhalb des Ortskernes scheiden aufgrund der benötigten Flächen und der Erreichbarkeit aus, so dass dieser Standort am südlichen Ortseingang weiterverfolgt wird. Hinsichtlich der Ortsrandeingrünung hat diese Stellungnahme keine Relevanz für die hier betrachtete 4. Änderung des Flächennutzungsplans, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind. Diese Flächennutzungsplanänderung bereitet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Die Ausbildung der Ortsrandeingrünung und der Zuschnitt der Flächen werden erst in diesem Bebauungsplan geregelt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
10	<b>Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV); Schreiben vom 16.08.2011</b>		
	Der AVV verweist unter Bezugnahme auf sein Schreiben vom 04.02.2011 darauf, dass sich die dem Plangebiet nächste ÖPNV-Haltestelle in ca. 450 m Fußwegentfernung befindet. Der derzeit rechtsgültige Nahverkehrsplan für die Städteregion Aachen sieht einen Grenzwert von 400 m für die fußläufige Erreichbarkeit vor. Dementsprechend regt der AVV an, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beidseitig der	Im Bebauungsplanverfahren wird geprüft, inwiefern eine Bushaltestelle an der Jülicher Straße eingeplant werden kann. Diesbezüglich werden derzeit Abstimungsgespräche geführt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11	<p>Jülicher Straße ÖPNV-Haltestellen - einschließlich überdachbarer Wartebereiche zumindest in Fahrtrichtung Norden – an geeigneter Stelle vorzusehen.</p> <p><b>Amprion; Schreiben vom 16.07.2012</b></p> <p>Die Stellungnahme betrifft die südliche Ecke des Plangebietes innerhalb des 2 x 32 m breiten Schutzstreifens der Leitung liegt, bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Hochspannungsfreileitung verläuft außerhalb des Plangebietes dieser Flächennutzungsplanänderung. Der Schutzstreifen wird bei der weiteren Konkretisierung der Planung auf der Ebene der Bebauungsplanung außerhalb der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	<p><b>RWE Spezialelectric Service Strom; Schreiben vom 20.07.2012</b></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die nördlich gelegene Leitung, die Planung wurde bereits vorabgestimmt. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des 2 x 24 m breiten Schutzstreifens der 110 kv Leitung. Aus den beigefügten Plänen ist ersichtlich, dass auch ein Mast innerhalb des Plangebietes liegt. Die RWE hat keine Bedenken, wenn im Bauleitplan die Hochspannungsfreileitung mit der Leitungsmittellinie, den Maststandorten und den Schutzstreifengrenzen dargestellt wird und im weiteren Verlauf des Verfahrens die Planung abgestimmt wird.</p>	<p>Die Hochspannungsfreileitung wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Hauptversorgungsleitung (oberirdische Leitung - vorhanden) nachrichtlich übernommen. Die weitergehenden Einwendungen berühren die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden im Bebauungsplanverfahren betrachtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

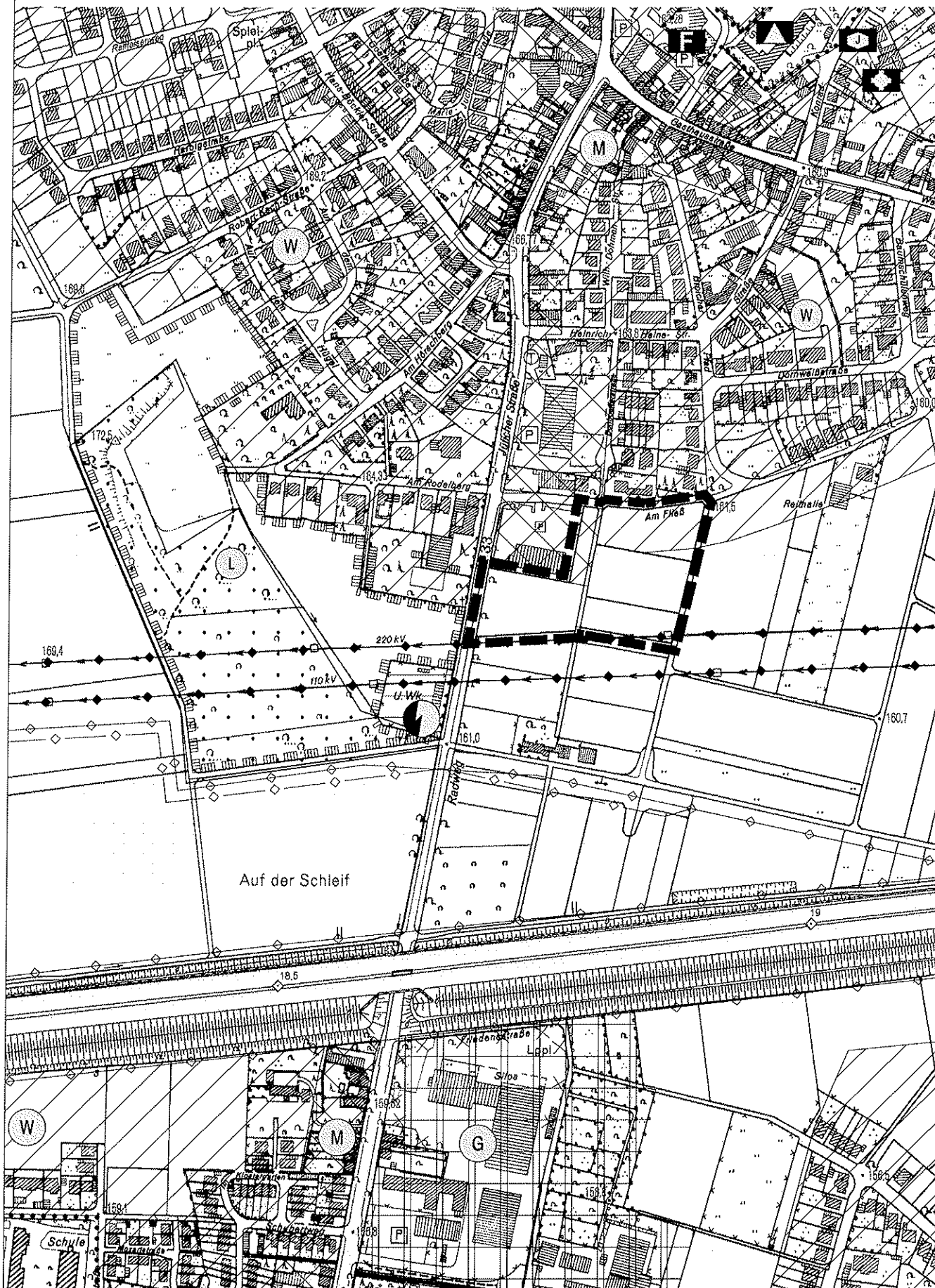
# 4. Flächennutzungsplanänderung

M. 1:5000



# Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

M. 1:5000



# STADT ESCHWEILER

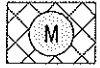
## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 4. ÄNDERUNG - Ortseingang Dürwiß Süd - M.1:5000

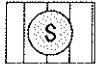
#### ZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Sonderbauflächen



Grünflächen



oberirdische Hauptversorgungsleitungen



Flächen für die Landwirtschaft



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Die Aufstellung dieser Planänderung ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am .. ..... beschlossen worden.

Der Beschluss wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

Eschweiler, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Ratsmitglied

.....  
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom ....., in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den .....

.....  
Technischer Beigeordneter

Die abschließende Beschlussfassung zu diesem Plan erfolgte in der Sitzung des Rates am ..... 20 ..... .

Eschweiler, den ..... 20 .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Ratsmitglied

.....  
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 6(1) des Baugesetzbuches mit Verfügung vom ..... 20 ..... genehmigt worden.

Az.....

Köln, den ..... 20 .....

Die Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ist gemäß §6(5) des Baugesetzbuches am ..... 20 ..... erfolgt.

Eschweiler, den ..... 20 .....

.....  
Technischer Beigeordneter

Entwurf und Anfertigung :  
Der Bürgermeister  
61/Planungs- u. Vermessungsamt

**STADT ESCHWEILER**

**4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-  
PLANS  
- ORTSEINGANG DÜRWISS-SÜD –**

**BEGRÜNDUNG  
ENTWURF**

TEILE A UND B



## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

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

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

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

#### **2. PLANINHALTE**

- 2.1 Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.415 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente
- 2.2 Grünfläche

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

- 3.1 Ver- und Entsorgung
- 3.2 Verkehr

#### **4. UMWELTPRÜFUNG**

#### **5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

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

### 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Dürwiß, unmittelbar an der Hauptverkehrsachse der „Jülicher Straße“ und der Straße „Am Fließ“ gelegen. In nördlicher Richtung grenzen eine bereits bestehende Einzelhandelseinrichtung der Nahversorgung (Discounter) sowie Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.700 qm.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

#### 1.2 Heutige Situation

Die Fläche wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) genutzt. Nördlich grenzt der Siedlungsbereich von Eschweiler-Dürwiß an, westlich befindet sich die Jülicher Straße. In südlicher Richtung befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Wohnbebauung (ehemaliger Hof), weiterhin verläuft ca. 250 m südlich die Autobahn A4. Östlich wird das Plangebiet von dem Wirtschaftsweg „Broicher Pfad“ begrenzt. Im südlichen Bereich werden Teile des Plangebietes von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Hochspannungsmast.

#### 1.3 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Auf Flächen am südlichen Ortsrand von Dürwiß ist beabsichtigt, einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm, einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.110 qm und einen Drogeriemarkt mit ei-

ner Verkaufsfläche von max. 705 qm zu errichten. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um eine Verlagerung eines nahe gelegenen bestehenden Betriebes an der Jülicher Straße mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 400 qm. Das Planvorhaben zielt ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab. Derzeit sind ca. 150 Stellplätze vorgesehen.

Die Errichtung eines solchen Vorhabens ist aufgrund seiner Großflächigkeit und der damit verbundenen erwarteten städtebaulichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an dem geplanten Standort nur in einem Sondergebiet (SO) zulässig. Um dieses in einem Bebauungsplan festzusetzen ist zunächst die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) im Flächennutzungsplan erforderlich.

Der Flächennutzungsplan, der derzeit hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen, in Teilen aber auch gemischte Baufläche und Wohnbaufläche darstellt, soll dahingehend geändert werden, dass eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.415 qm - nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt wird. Aus dieser Darstellung wird ein Bebauungsplan mit detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen entwickelt.

Bei dem für die Ansiedlung vorgesehenen Planareal handelt es sich um einen Standort, der gemäß den bestehenden Planungsüberlegungen zur Aufstellung eines Zentrenkonzepts als Ergänzungsstandort für den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) im Ortsteil Dürwiß denkbar ist.

Hier zielen die Überlegungen darauf ab, im Ortsteil Dürwiß das vorhandene Ortszentrum im Sinne eines Nahversorgungszentrums als zentralen Versorgungsbereich funktional auszubauen. Es besteht die Absicht, die Versorgungssituation durch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zu verbessern. Die Planmaßnahmen sollen dazu beitragen, den Nahversorgungsstandort Dürwiß langfristig zu sichern und auszubauen, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen. Für Dürwiß bedeutet dies die Notwendigkeit des Ausbaus der bestehenden Strukturen. Der Bedarf wurde im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse<sup>1</sup> untersucht und belegt.

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

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

##### ***Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf)***

Am 17. April 2012 hat die Landesregierung den Entwurf des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ gebilligt und das zu seiner Aufstellung erforderliche Beteiligungsverfahren beschlossen.

Daher hat die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben inzwischen anhand der im LEP aufgeführten Ziele zu erfolgen. Ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gilt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind „bei

<sup>1</sup> Vgl. Futura Consult Dr. Kummer 2012: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Ungeachtet dessen werden der „Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ im Allgemeinen und die darin postulierten Festlegungen im Besonderen hier gleichwohl als zu beachtende Ziele der Raumordnung behandelt. Im vorliegenden Fall sind die Ziele 1-3 von Relevanz.

Gemäß dem Ziel 1 dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Wie im folgenden Kapitel dargelegt, wird der geplante Standort als innerhalb des ASB gelegen betrachtet.

Gemäß dem Ziel 2 dürfen oben erwähnte Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Dieses Ziel gilt es hier ebenfalls zu beachten, da mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter, dem Lebensmittel-Discounter und dem Drogeriefachmarkt Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen, die in Gestalt von Nahrungs- und Genussmitteln bzw. in Gestalt von Gesundheits- und Körperpflegeartikeln als Kernsortiment solche Sortimente führen, die nach den Erläuterungen zentrenrelevant sind. Der geplante Standort liegt jedoch außerhalb des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) von Dürwiß.

Das Ziel 2 sieht jedoch eine Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (als Untergruppe des zentrenrelevanten Kernsortiments) vor. Demnach dürfen diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Ortsteil Dürwiß ist durch eine kleinteilige, geschlossene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Entlang der Jülicher Straße findet sich ein differenziertes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, deren Dichte allerdings zu den Ortsrändern hin abnimmt. Südlichste Punkte des derzeitigen Einzelhandelsbesatzes sind der EDEKA-Markt mit Getränkemarkt und der Netto (ehemals Plus). Der aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse definierbare zentrale Versorgungsbereich in Dürwiß mit einer relevanten Einzelhandelsdichte erstreckt sich in etwa von der Kirche entlang der Jülicher Straße bis hin zur Gasthausstraße. In diesem Bereich sind Frequenzbringer im Lebensmittelbereich bereits in einem gewissen Umfang vorhanden. Diese decken aber, wie im Gutachten dargestellt, die Nachfrage im Ortsteil Dürwiß nicht ab. In der letzten Zeit sind hier jedoch Marktveränderungen eingetreten. Der einzige örtliche Drogerist sowie kleine Geschäfte haben geschlossen oder werden in Kürze schließen<sup>2</sup>.

Für großflächige Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches in Dürwiß keine geeigneten und ausreichend großen Flächen verfügbar. Freiflächen existieren im Ortskern nicht. Ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben inklusive der notwendigen Stellplätze kann hier aufgrund seines hohen Flächenbedarfs nicht untergebracht werden.

<sup>2</sup> Vgl. Futura Consult Dr. Kummer 2012, Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße – Seite 9

Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Dürwiß soll daher eine Fläche angrenzend an die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen am Ortsrand gewählt werden, die aus städtebaulicher Sicht zur Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet ist.

Das Plangebiet verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an die „Jülicher Straße“ als örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung und ist für die Bevölkerung aus Dürwiß auf kurzen Wegen auch fußläufig zu erreichen. Die Detailplanung sieht verschiedene Rad- und Fußwegeanbindungen zum Plangebiet vor. Durch die Gebäudestellung wird ermöglicht, dass die Kunden die Läden auf möglichst kurzem Wege erreichen. Die nächste Bushaltestelle liegt in 350 m Entfernung zum Sondergebiet, die Errichtung einer weiteren Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe wird untersucht.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 in der "Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler, Jülicher Straße", mit Stand vom 12.11.2012, verwiesen (nachfolgend: Einzelhandelsgutachten).

Eine weitere Bedingung der Ausnahmeregelung des Ziels 2 ist, dass die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs die Bauleitplanung erfordert.

Ausweislich der Feststellungen in dem Einzelhandelsgutachten (dort Ziffern 2.3 und 3.2) werden in dem Ortsteil Dürwiß selbst, aber auch in den benachbarten Ortsteilen Hehlrath und Fronhoven/Neu-Lohn sowie schließlich in dem Plangebiet ebenfalls benachbarten, an der Autobahn A 4 gelegenen Teilbereich des Zentralortes von Eschweiler mit einer insgesamt Mantelbevölkerung von ca. 12.400 Personen Bindungsquoten bei den hier in Rede stehenden Kernsortimenten erreicht, die auf eine Unterversorgung der dort lebenden Bevölkerung schließen lassen, da sie mit 37,4 % und 13,4 % weit unter der anzustrebenden Ausstattungsquote von 100 % liegen.

Durch die Bauleitplanung soll dieses Versorgungsdefizit sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht behoben und für die Bevölkerung eine zeitgemäße Versorgungssituation geschaffen werden. Dabei ist es das Ziel der Stadt, die Versorgung der genannten Bereiche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Bereitstellung eines attraktiven Einzelhandelsangebots am südlichen Ortseingang von Dürwiß sicherzustellen.

Die dritte Bedingung der Ausnahmeregelung des Ziels 2 bildet das Beeinträchtigungsverbot, wie es auch im Ziel 3 zum Ausdruck kommt.

Wie im Einzelhandelsgutachten darstellt, wird durch die Planung (Darstellung einer Sonderbaufläche für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt, da der zu erwartende Umsatz die vorhandene lokale Kaufkraft nicht übersteigt.

Das Planvorhaben hat eine Umsatzerwartung von insgesamt 15,5 Mio. Euro, wovon 11,6 Mio. Euro auf Nahrungs- und Genussmittel und 2,6 Mio. Euro auf Drogerieartikel entfallen. Das Planvorhaben bleibt somit in seinen Umsatzerwartungen hinter dem vorhandenen Nachfragepotential von 24,5 Mio. Euro im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und 3,0 Mio. Euro im Bereich Drogerieartikel zurück. Über die vorgenommene Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen wird sichergestellt, dass die Versorgungsquote nicht über 100 % hinausgeht. Die in

dem Plangebiet gebundene Kaufkraft wird also nicht über die Kaufkraft hinausgehen, die in dem angesetzten Einzugsgebiet tatsächlich vorhanden ist.

Im Einzelhandelsgutachten wurde belegt, dass es weiterhin zu keinen schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche kommt. Die möglichen Kaufkraftabflüsse zu Lasten der Eschweiler Innenstadt liegen deutlich unter dem kritischen Wert von 10 %.

Die FNP-Änderung erfolgt daher auf der Grundlage der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 2 des Entwurfes des „sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW. Das Vorhaben erfüllt somit die Anforderungen der Landesplanung.

### **Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (hier: Dürwiß) an der Grenze zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) sowie die Signatur „Regionale Grünzüge“ dar. Der Regionalplan weist jedoch immer aufgrund seines Maßstabes von 1:50.000 eine zeichnerische Darstellungsunschärfe aus. In der Vergangenheit wurde eine Grundstückstiefe südlich der Straße „Am Fließ“ als Grenze zwischen dem ASB und dem AFAB ausgemacht, so dass dort im aktuellen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche sowie Wohnbauflächen dargestellt sind. Auf dieser Grundlage entstanden dort bereits ein Discounter und weitere Gebäude. Da die vorgesehene Darstellung der Sonderbaufläche in der hier betrachteten Flächennutzungsplanänderung nicht wesentlich tiefer in südliche Richtung vordringt als die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche westlich der Jülicher Straße wird die Lage des Plangebietes noch als im ASB liegend betrachtet.

Damit wird auch das im Textteil des Regionalplans definierte Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im ASB geplant werden sollen, beachtet.

Besondere Bedeutung kommen aufgrund der Grenzlage des Plangebietes zum regionalen Grünzug den Zielen, die der Regionalplan für diese formuliert, zu. Auch wenn die Lage des Plangebietes als innerhalb des ASB gelegen angesehen wird, muss sichergestellt sein, dass diese Ziele durch die Planung nicht berührt werden. Bei ökologischer Aufwertung des Bereiches zwischen dem Plangebiet und der BAB A 4 können die Funktionen des regionalen Grünzugs (siedlungsräumliche Gliederung, klimaökologischer Ausgleich, Biotoperhaltung und -vernetzung) aufrechterhalten werden. Eine ökologische Aufwertung soll auf der nachfolgenden Planungsebene über eine Ortsrandeingrünung und eine Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden. Den Anforderungen des Regionalplans wird entsprochen.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nordwestlich grenzt eine „gemischte Baufläche“ (M) an, die teilweise im Änderungsbereich liegt. Der Bereich unmittelbar südlich der Straße „Am Fließ“ ist als Wohnbaufläche dargestellt, diese setzt sich nach Norden hin fort. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung) gestreift.

### **Landschaftsplan / Schutzgebiete**

Im Entwurf des Landschaftsplans VII Eschweiler-Alsdorf sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Biotopkataster sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere schützenswerte Bestandteile ausgewiesen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt und kann aufgrund der Nutzung und der Vegetationsausstattung ausgeschlossen werden. Westlich der Jülicher Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet „Dürwiß-Rodelberg“ gemäß Schutzverordnung.

Der Entwurf des Landschaftsplans VII stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ und für einen ca. 40 m breiten Streifen entlang der Straße „Am Fließ“ das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar. Unter anderem ist hier das Anpflanzen von fehlenden Ortsrandeingrünungen, insbesondere bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Gehölzsäumen, vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung besteht für den südlichen und östlichen Randbereich des vorhandenen Discounters. Des Weiteren setzt der Landschaftsplan die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe entlang der Jülicher Straße fest. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen soll diese Ortsrandeingrünung, auch im Hinblick auf den regionalen Grünzug, realisiert werden.

## **2. PLANINHALTE**

### **2.1 Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.415 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente**

Im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine „Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.415 qm, nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt.

Für Eschweiler-Dürwiß besteht eine Unterversorgung bezüglich der Nahversorgung, wie bereits unter Punkt 1.4 dieser Begründung sowie im Einzelhandelsgutachten belegt wurde. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind hierbei gemäß dem Anhang 8 zum Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) Lebensmittel und Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren sowie Apotheken.

Mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation für das Einzugsgebiet von Dürwiß wurde auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens die Verkaufsflächenobergrenze von 3.415 qm festgelegt. Damit wird die Umsetzung eines attraktiven, zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes ermöglicht und eine Schädigung der schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche in Eschweiler und in den angrenzenden Kommunen ausgeschlossen. Dies wurde bereits unter Punkt 1.4 dieser Begründung dargelegt.

### **2.2 Grünfläche**

Die an der Jülicher Straße südlich an die Sonderbaufläche angrenzende Fläche wird zur Eingrünung des Vorhabens sowie als Fläche für die Niederschlagswasserversickerung benötigt. Daher wird diese im FNP als „Grünfläche“ dargestellt.

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

#### **3.1. Ver- und Entsorgung**

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal ist nicht möglich. Daher muss die Entwässerung über eine ortsnahe Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51a Abs. 1 LWG erfolgen. Die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung auf der hierfür vorgesehenen Fläche wurde im Verfahren gutachterlich<sup>3</sup> bestätigt. Ein detaillierterer Nachweis wird im Bebauungsplan erbracht.

Das Schmutzwasser wird in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

#### **3.2. Verkehr**

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens<sup>4</sup> wurden drei verschiedene Varianten geprüft, um die bestmögliche Art der Anbindung des Plangebietes zu erzielen. Die im Gutachten als Variante 3 betitelte Art der Erschließung soll hierbei umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird direkt von der Jülicher Straße (K 33) erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden. Hier ist nur ein rechts Aus- und Einbiegen von bzw. in die Jülicher Straße zulässig. An dieser Anbindung wird die Qualitätsstufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreicht. Die erforderlichen Sichtfelder können freigehalten werden.

Eine zusätzliche Erschließung wird von Norden von der Straße „Am Fließ“ aus erfolgen. Zur Umsetzung dieser Anbindung muss die bestehende Sperrung der Straße „Am Fließ“ um einige Meter nach Osten, hinter den Anbindungspunkt der Bonhoeffer Straße, verschoben werden. Diese wird ebenfalls für den Durchgangsverkehr gesperrt. Aus der Straße „Am Fließ“ trifft somit nur der Verkehr der beiden Einzelhandelseinrichtungen auf die Kreuzung Am Fließ/ Jülicher Straße. Derzeit weist dieser Knotenpunkt eine Verkehrsqualität A bis B auf. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich eine befriedigende Qualität C gemäß HBS.

Durch die Erschließung mit zwei Zufahrten findet eine Entzerrung des Kfz-Verkehrs statt. Eine weitere Entzerrung kann erzielt werden, wenn der Parkplatz der neuen Einzelhandelsbetriebe an den des bestehenden Discounters angebunden wird. Dies soll nach Möglichkeit erfolgen.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird eine neue Haltestelle an der Jülicher Straße in Höhe der heute vorhandenen Querungshilfe geprüft, um das Plangebiet auch für mobilitätseingeschränkte Personen erreichbar zu machen.

### **4. UMWELTPRÜFUNG**

Im Verfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung.

<sup>3</sup> Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

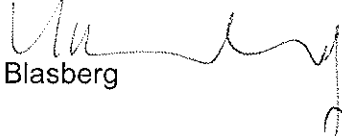
<sup>4</sup> BSV 2012: Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß



## 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Sonderbaufläche	ca. 16.400 qm
Grünfläche	ca. 1.300 qm
Gesamtes Plangebiet	ca. 17.700 qm

Eschweiler, den 04. 12.2012

  
Blasberg

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

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

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

- 2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, 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

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortseingang Dürwiß-Süd wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Untersuchung der umweltbezogenen Belange erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans zum Nachweis einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens am geplanten Standort. Eine detailliertere Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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

##### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Dürwiß, unmittelbar an der Hauptverkehrsachse der „Jülicher Straße“ und der Straße „Am Fließ“ gelegen. In nordwestlicher Richtung grenzen eine bereits bestehende Einzelhandelseinrichtung der Nahversorgung (Discounter) sowie Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.700 qm.

Die Fläche wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) genutzt. Nördlich grenzt der Siedlungsbereich von Eschweiler-Dürwiß an, westlich befindet sich die Jülicher Straße. In südlicher Richtung befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Wohnbebauung (ehemaliger Hof), weiter südlich verläuft (ca. 250 m) die Autobahn A4. Östlich wird das Plangebiet von dem Wirtschaftsweg „Broicher Pfad“ begrenzt. Im südlichen Bereich werden Teile des Plangebietes von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Hochspannungsmast.

##### Ziel und Zweck der Planung

Auf Flächen am südlichen Ortsrand von Dürwiß ist beabsichtigt, einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm, einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.110 qm und einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 705 qm zu errichten. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um eine Verlagerung eines nahe gelegenen bestehenden Betriebes an der Jülicher Straße mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 300 qm. Das Planvorhaben zielt ausschließlich auf die Ansiedlung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ab. Derzeit sind ca. 150 Stellplätze vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan, der derzeit hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen, in Teilen aber auch gemischte Baufläche und Wohnbaufläche darstellt, wird dahingehend geändert, dass eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel, VKF max. 3.415 qm - nahversorgungsrelevante Sortimente“ dargestellt werden soll. Aus dieser Darstellung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit detaillierten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen entwickelt.

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

### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (hier: Dürwiß) an der Grenze zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) sowie die Signatur „Regionale Grünzüge“ dar.

Besondere Bedeutung kommt aufgrund der Grenzlage des Plangebietes zum regionalen Grünzug den Zielen, die der Regionalplan für diese formuliert, zu:

- Die regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiflächensystems im Sinne der notwendigen Ausgleichsfunktionen, insbesondere in den Verdichtungsgebieten gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen. Sie sind in der Bauleit- und Fachplanung durch lokal bedeutsame Freiflächen zu ergänzen und zur Herstellung ihrer Durchgängigkeit untereinander zu vernetzen; die Durchgängigkeit der Regionalen Grünzüge zum ländlichen Freiraum ist zu gewährleisten.
- Die regionalen Grünzüge sollen insbesondere die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und -vernetzung sowie die freiraumgebundene Erholung sichern. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind auszuschließen. In begründeten Ausnahmefällen können Einrichtungen der Infrastruktur und Nutzungen, die von der Sache her ihren Standort im Freiraum haben und nicht außerhalb des regionalen Grünzugs verwirklicht werden können, auch in regionalen Grünzügen unter Beachtung der entsprechenden Ziele vorgesehen werden.
- Die regionalen Grünzüge sollen durch eine qualitative, ökologische Aufwertung des Freiraumes, den Wiederaufbau von zerstörter oder beeinträchtigter Landschaft sowie durch die Verknüpfung vorhandener ökologischer Potenziale entwickelt und verbessert werden.

Auch wenn die Lage des Plangebietes als innerhalb des ASB gelegen angesehen wird, muss sichergestellt sein, dass diese Ziele durch die Planung nicht berührt werden. Bei ökologischer Aufwertung des Bereiches zwischen dem Plangebiet und der BAB A 4 können die Funktionen des regionalen Grünzugs (siedlungsräumliche Gliederung, klimaökologischer Ausgleich, Biotoperhaltung und -vernetzung) aufrechterhalten werden. Eine ökologische Aufwertung soll auf der nachfolgenden Planungsebene über eine Ortsrandeingrünung und eine Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nordwestlich grenzt eine „gemischte Baufläche“ (M) an, die teilweise im Änderungsbereich liegt. Der Bereich unmittelbar südlich der Straße „Am Fließ“ ist als Wohnbaufläche dargestellt, diese setzt sich nach Norden hin fort. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung) gestreift.

### Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im Entwurf des Landschaftsplans VII Eschweiler-Alsdorf sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Biotopkataster sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere schützenswerte Bestandteile ausgewiesen. Ein Nach-

weis des Vorkommens planungsrelevanter Arten ist auf Basis dieser Grundlagen nicht erbracht. Westlich der Jülicher Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet „Dürwiß-Rodelberg“ gemäß Schutzverordnung.

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ und für einen 38 m breiten Streifen entlang der Straße „Am Fließ“ das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar. Unter anderem ist hier das Anpflanzen von fehlenden Ortsrandeingrünungen insbesondere bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Gehölzsäumen vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung besteht für den südlichen und östlichen Randbereich des vorhandenen Discounters. Des Weiteren setzt der Landschaftsplan die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe entlang der Jülicher Straße fest. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene soll diese Ortsrandeingrünung, auch im Hinblick auf den regionalen Grünzug, realisiert werden.

#### Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

#### Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich.

#### Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag<sup>1</sup> erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

#### Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer

<sup>1</sup> Beuster 2012: vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 6 –Ortseingang Dürwiß Süd-, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

#### Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

#### Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Eine Schallschutzuntersuchung<sup>2</sup> wurde bereits durchgeführt. Auf Grundlage dessen werden Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan bestimmt. Das Gutachten weist nach, dass die Immissionsricht- und Grenzwerte gemäß der TA-Lärm im Plangebiet und tangierenden Randbereichen eingehalten werden.

## **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, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

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

##### Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Ortsrand von Dürwiß und den anschließenden offenen Landschaftsbereichen im Osten bzw. dem bewaldeten Landschaftsschutzgebiet „Dürwiß Rodelberg“ (im Biotopkataster der LANUV BK 5103-083) sowie offenen landwirtschaftlich geprägten Arealen im Westen. Der Übergang zwischen dem Bereich der offenen Landschaft und dem Siedlungsbereich ist nicht deutlich abgegrenzt, da die offene Landschaft durch das Umspannwerk sowie den nördlich vorhandenen Discounter und mehrere Wohngebäude bereits beeinträchtigt ist. Somit besteht eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist die Fläche in gewisser Weise durch die Strukturarmut aufgrund der anthropogenen Nutzung als Ackerfläche vorbelastet.

---

<sup>2</sup> ADU 2012: Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans

### Tiere und Pflanzen

Eine Artenschutzprüfung lässt sich in drei Stufen unterteilen:

- Stufe 1: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren des Vorhabens)  
Wenn hier Konflikte erkennbar sind, wird die Stufe 2 der Prüfung erforderlich
- Stufe 2: vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (vertiefende Art-zu-Art Betrachtung)  
Wenn hier trotz Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände bestehen bleiben, wird die Stufe 3 der Prüfung notwendig
- Stufe 3: Ausnahmeverfahren (Prüfung der Aufnahmevoraussetzung und ggf. Zulassung von Ausnahmen von Verboten)

In der ersten Stufe wurde eine Einschätzung in Bezug auf artenschutzrechtliche Konflikte und das Bauvorhaben durch die Fa. ISR<sup>3</sup> erstellt.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus offenen kultivierten Ackerflächen ohne Gehölzbestand. Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vorhanden. Besonders schutzwürdige Biotopstrukturen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Anhand der Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 5103 für Eschweiler (gemäß LANUV) wurden die Habitatsanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen. Die Abfrage im Landschaftsinformationssystem (@Linfos) hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten im Gebiet festgestellt worden sind. Die folgenden Lebensraumtypen des Plangebietes gilt es im Zusammenhang mit den planungsrelevanten Arten des Messtischblattes zu betrachten:

- Kleingehölze (Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken)
- Äcker
- Säume und Hochstaudenfluren
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Mit dem Vorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen verbunden, welche u. U. negative Auswirkungen auf planungsrelevante Arten haben können, die im Folgenden aufgeführt werden.

#### Fledermäuse

Gemäß dem Messtischblatt 5103 (Eschweiler) können im Plangebiet die Fledermausarten „Großes Mausohr“ und „Großer Abendsegler“ sowie die „Zwergfledermaus“ vorkommen. Aufgrund seiner Ausprägung zwischen Siedlungsbereich und Bereich des offenen Landschaftsraumes stellt das Plangebiet ein attraktives Jagdhabitat für diese Arten dar. Eine Vielzahl von Quartiersplätzen befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die offenen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die linearen Gehölzstrukturen im Straßenraum können den Fledermäusen als Leitstrukturen dienen.

#### Feldhase

Ein Vorkommen des Feldhasen ist aufgrund der örtlichen Habitatstrukturen nicht auszuschließen, jedoch ist aufgrund der zahlreichen Störungen im Plangebiet

<sup>3</sup> Innovative Stadt+Raum Planung GmbH & CoKG (ISR) 2011: Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am „Ortseingang Dürwiß-Süd“; 2011

(Verkehr, landwirtschaftlicher Betrieb, streunende Hunde, etc.) ein Vorkommen unwahrscheinlich.

#### Vögel

Die Untersuchungen der Fa. ISR beziehen sich im Gutachten auf die Erfassung von planungsrelevanten Vogelarten nach MUNLV (2007). Für die artenschutzrechtliche Abschätzung wurden streng geschützte in NRW gefährdete und regional gefährdete Arten untersucht.

Entsprechend dem Messtischblatt 5103 können die hier planungsrelevanten Arten Kiebitz, Rebhuhn sowie die Greifvogel- und Eulenarten Steinkauz, Rohrweihen, Baumfalke und Wiesenweihe vorkommen. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche dar, auf welche eine Vielzahl von Störungen, bedingt durch die Nähe zur Siedlung und den damit verbundenen Verkehr, aber auch den landwirtschaftlichen Betrieb, einwirken. Aufgrund dieser Habitatsausprägung ist ein Vorkommen des Kiebitzes eher unwahrscheinlich. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Fläche sowie der gering strukturierten und kleinflächigen Übergangsbereiche zwischen Agrarfläche und dem anschließenden Siedlungsraum ist auch ein Vorkommen von Rebhühnern eher unwahrscheinlich und allenfalls als Nahrungsgast zu erwarten.

Für die Greifvögel und Eulenarten stellt das Plangebiet keine arttypischen Habitate dar. Es eignet sich lediglich als Jagdgebiet.

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

#### Landschaftsbild

Obwohl die Umgebung der Plangebietsfläche bereits im Hinblick auf das Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen baulichen und technischen Anlagen vorbelastet ist, kann sich die funktionelle Bebauung (des Vollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes) im Hinblick auf den visuellen Eindruck negativ auswirken, da eine Bebauung grundsätzlich optisch weniger attraktiv ist als eine Freifläche. Ziel ist hier eine Ortsrandeingrünung mit landschaftsprägenden Hecken und Gehölzsäumen zu schaffen. Auch hier können die Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen das Plangebiet visuell aufwerten und einen harmonischen Übergang zur offenen Freiraumlandschaft schaffen.

#### Tiere und Pflanzen

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wird zur teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetation und damit auch der Lebensräume für Tiere führen. Im Fall der geplanten Verkehrsflächen und überbauten Flächen geschieht dies ersatzlos. Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den Grünflächen wird eine Ersatzvegetation geschaffen.

Grundsätzlich sind bereits stärker vorbelastete Standorte, z.B. Standorte in der Nähe von bestehenden Straßen, zu bevorzugen. Dies trifft auf die Plangebietsfläche zu. Flora und Fauna im Plangebiet sind bereits durch die intensive anthropogene Nutzung wie auch die Siedlungsnähe vorbelastet. Eine Strukturanreicherung der vorhandenen Lebensräume wird durch die Offenhaltung und Pflege des überwiegenden Teils der Flächen verhindert. Bei den vorkommenden Arten muss es sich um störungsempfindliche an die Siedlung angepasste Arten handeln. Eine erhebliche Betroffenheit der lokalen Population kann hier ausgeschlossen werden. Zudem bieten die angrenzenden Landschaftsbereiche potentielle Habitate sowie Jagd- und Nahrungsgebiete, die den vorkommenden Arten als Ausweichflächen dienen. Daher werden keine Verbotstatbestände aus artenschutzrechtlicher



cher Sicht im Sinne des § 44 BNatSchG aufgrund der Umsetzung der Planung erwartet.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die ökologische Funktion von Pflanzen und Tieren würde nicht weiter beeinträchtigt.

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

Die beschriebenen Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild sind aufgrund des Zwecks der Flächennutzungsplanänderung, u.a. der Schaffung von neuen Bauflächen, weitgehend unvermeidbar, da dabei immer eine komplette Überformung der bestehenden Strukturen erwartet werden muss. Ein Teil der bisherigen Freiflächen bleibt zwar von der baulichen Nutzung unberührt, jedoch kann auch hier eine Nutzung zumindest in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch gezielte Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes können neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen und eine wirksame Ortsrandeingrünung hergestellt werden. Ebenfalls soll ein verträglicher Übergang zwischen geplanter Bebauungsstruktur und freier Landschaft langfristig gesichert werden. Eine detaillierte Regelung des Ausgleiches erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

## **2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima**

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

#### Boden

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als unversiegelte Ackerfläche dar. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet sind Parabraunerden (L5102\_L351), die überwiegend aus schluffigem Lehm bestehen. Die Böden zeichnen sich durch eine gute Nährstoffversorgung, ausgeglichenen Wasserhaushalt und eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aus. Die im Plangebiet befindlichen Parabraunerden sind als besonders schutzwürdig eingestuft (sw3\_ff). Durch die gegenwärtige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche werden Pestizide, Herbizide und Düngemittel aufgetragen, die zu einem erhöhtem Schad- und Nährstoffeintrag in den Boden führen. Durch die Flächenbewirtschaftung erfolgen mechanische Belastungen (Achslasten von Nutzfahrzeugen, Pflug-, Saat- und Erntevorgängen) bei denen die obersten Bodenschichten mehrfach im Jahr beansprucht bzw. umgebrochen werden.

#### Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich von Dürwiß befindet sich der Blausteinsee und im südlichen Stadtgebiet fließt die Inde durch Eschweiler. Beide Gewässer besitzen keine Wechselwirkungen mit dem Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes bzw. einer Wasserschutzzone. Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation liegen momentan noch nicht vor. Aufgrund der geologischen Beschaffenheit sind im Bereich des Plangebietes tendenziell ergiebige Grundwasservorkommen mit guter Filterwirkung zu erwarten. Bedingt durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, ist ggf. eine Auswaschung von Düngemittel- und Biozideinträgen in das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Weitere Hinweise auf Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Die Versicke-

rungsfähigkeit der Böden wurde im Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines bodentechnischen Gutachtens<sup>4</sup> untersucht und nachgewiesen. Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund des Braunkohlebergbaus Änderungen unterlegen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### Luft

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an einen regionalen Grünzug, welcher eine wichtige klimatische Funktion als Luftleitbahn besitzt und somit für die Frischluftzufuhr bzw. den Luftaustausch mit den angrenzenden Gebieten sorgt. Über der offenen, gehölzfreien Ackerfläche im Plangebiet entsteht nachts Kaltluft, welche für Luftaustausch mit den angrenzenden Gebieten sorgt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die klimatischen Funktionen der Flächen jedoch jahreszeitabhängig bzw. bei fehlender Vegetation eingeschränkt. Durch die in westlicher Richtung angrenzende Kreisstraße K 33/ Jülicher Straße als Hauptverkehrsachse zwischen Dürwiß und dem Stadtzentrum Eschweiler, wird das Plangebiet bereits heute durch den Schadstoffaustausch lufthygienisch beeinträchtigt. Zu den maßgeblichen Luftschadstoffkomponenten zählen Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub. In einer Entfernung von ca. 3 km östlich des Plangebietes befindet sich die Müllverbrennungsanlage Eschweiler-Weisweiler sowie daran angrenzend das RWE-Braunkohlekraftwerk mit seinen Kraftwerksblöcken und Kühltürmen. Das Kraftwerk kann aufgrund seiner Dimension nachteiligen Einfluss auf die Luftströmungen haben sowie durch den Kraftwerksbetrieb Luftschadstoffe und Wasserdampf (Kühltürme) in die Umgebung abgeben, welche sich ebenfalls nachteilig auf die lokale Lufthygiene sowie Klimafunktionen auswirken.

#### Klima

Die Stadt Eschweiler liegt in einer kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone. Der Bereich des Plangebietes ist durch die Parameter des Freilandklimas gekennzeichnet. Hier fallen zu allen Jahreszeiten Niederschläge, die im Windschatten der Eifel etwas geringer ausfallen als am Niederrhein. Die Winter sind relativ mild und die Sommer verhältnismäßig kühl. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 8 und 10°C. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1500 Stunden im Jahr. Bei Westwindlage kann sich im Lee (windabgewandten Seite) der Eifel eine leichte Föhnwetterlage ausbilden. Die Winde kommen überwiegend aus südlicher bis südwestlicher Richtung. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 740 mm. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die klimatischen Funktionen der Flächen jahreszeitabhängig bzw. bei fehlender Vegetation eingeschränkt.

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

#### Boden

Der Boden, zumindest die oberste Bodenschicht, ist von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft natürlich wieder in erster Linie die Bau- und Verkehrsflächen. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen

<sup>4</sup> Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Umfang des Funktionsverlustes. Der vor Ort befindliche Bodentyp Parabraunerde (L5102\_L351) ist in seiner Schutzklassifizierung zwar als besonders schützenswert eingestuft, jedoch stellt dieser Bodentyp gemäß digitaler Bodenkarte NRW- Auskunftssystem BK 50/Karte der schutzwürdigen Böden den Hauptbodentyp für den Ortsteil Dürwiß sowie den nördlichen Stadtbereich von Eschweiler dar. Daher wird durch das Bauvorhaben in sensible Bodenbereiche eingegriffen. Jedoch stellt das Vorhaben im Vergleich zum Gesamtvorkommen des Bodentyps im Stadtgebiet einen eher geringen Eingriffsumfang in diesen Bodentyp dar.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine gewisse Vorbelastung, auch in Wechselwirkung mit der Vegetation. Es ist anzunehmen, dass durch die intensive Nutzung eine Bodenbelastung in Form von Nährstoff- und Pestizideinträgen besteht. Inwieweit die Speicher- und Filterfunktion des Bodens schon ausgelastet ist und ob eine Auswaschung der Fremdstoffe erfolgen kann, ist nicht bekannt. Im Plangebiet entstehen Vegetationsflächen, die zu einer verbesserten Bodenfunktion führen werden. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung in einer Größenordnung von ca. 11.700 qm ist eine Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht möglich. Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit der Eigenschaft der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Hierdurch würde sich eine Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch baubedingte Bodenversiegelung darstellen. Gemäß § 51 a LWG NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ein Versickerungsbecken ist im Plangebiet vorgesehen. Diesbezüglich ist die Versickerungsfähigkeit der Böden durch ein bodentechnisches Gutachten<sup>5</sup> untersucht und nachgewiesen worden.

#### Luft und Klima

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die klein-klimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Dies geschieht jedoch in einem Umfang, der weder für das Plangebiet noch für die bestehende Ortslage erheblich ist.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die ökologische Funktion von Boden, Wasser, Luft und Klima würde nicht weiter im Plangebiet beeinträchtigt. Die Entwicklung der Ortslage würde sich auf andere, u. U. weniger geeignete Flächen ausdehnen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden vo-

<sup>5</sup> Eckardt 2012: Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Straße, Ergebnis der Bodenerkundung

raussichtlich weiter entfernte Versorgungsbereiche angefahren werden. Durch die Verlagerung des Kundenverkehrs in andere Ortschaften wird ein Anstieg des motorisierten Individualverkehrs induziert, was zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß führt.

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

#### Boden

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus den bereits genannten Gründen bei Verfolgen des Zweckes der Flächennutzungsplanänderung unvermeidbar. Mindernd wirken jedoch auf Bebauungsplanebene die Festsetzung einer GRZ sowie die räumliche Eingrenzung der Auswirkungen auf die Baufenster. Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Bodennutzung erfolgen, die für eine Förderung der Bodenfunktionen sorgt. Dazu dienen die Pflanzmaßnahmen, die auch zur Durchgrünung des Plangebietes dienen (vgl. Schutzgut Pflanzen und Tiere).

#### Minderungsmaßnahmen

- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtgerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- Einsatz natürlicher Schüttgüter

#### Wasser

Die auf dem Grundstück anfallenden Niederschläge werden gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück versickert. Dazu ist im südwestlichen Bereich ein Versickerungsbecken geplant.

#### Luft und Klima

Den beschriebenen negativen Auswirkungen wirkt die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen entgegen. Bäume und weitere Gehölzstrukturen wirken sich zudem vorteilhaft auf die Lufthygiene aus (CO<sub>2</sub>-Minderung/ Sauerstoffpro-

duktion). Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden diesbezüglich Pflanzfestsetzungen bestimmt.

In Bezug auf die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima sind keine oder keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar.

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

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

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit kaum Bedeutung für den Menschen. Es dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist entsprechend landschaftlich nur wenig vielfältig bzw. ausgeprägt. Es ist bereits durch technische Infrastruktur überprägt. Die aktuellen Belastungen der Luftschadstoff- und Lärmsituation resultieren im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der K 33 (Jülicher Straße). Im Bereich der Jülicher Straße / Am Fließ grenzt nördlich bzw. westlich ein Lebensmitteldiscounter direkt an das Plangebiet an. Somit ist die Plangebietsfläche wie auch die unmittelbare Umgebung bereits heute dem Kunden- und Anlieferverkehr und den daraus resultierenden Immissionsbelastungen ausgesetzt. Die landwirtschaftlichen Flächen in und um das Plangebiet tragen temporär durch den Einsatz von Wirtschaftsdünger zu Geruchsimmissionen bei. Die Fläche wird im südlichen Bereich durch die Hochspannungsfreileitungen und das Umspannwerk beeinträchtigt. Die hier erzeugten elektrischen und magnetischen Wechselfelder können sich negativ auf die Gesundheit von Menschen auswirken.

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

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht v.a. in Bezug auf potentielle Immissionsbelastungen durch das Vorhaben. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete und Mischgebiete. Durch den geplanten Einzelhandelsstandort mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.415 m<sup>2</sup> wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen<sup>6</sup> erfolgen. Somit wird es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsinduzierten Lärmimmissionen durch den fließenden Verkehr kommen. Dies wird in der schalltechnischen Untersuchung<sup>7</sup> dargelegt. Schalltechnische Auswirkungen werden hauptsächlich durch den Parkplatzlärm erfolgen. Hierfür werden Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan bestimmt. Das Gutachten weist nach, dass die Immissionsricht-

<sup>6</sup> BSV 2012: Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß

<sup>7</sup> ADU 2012: Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans

und Grenzwerte gemäß der TA-Lärm im Plangebiet und tangierenden Randbereichen eingehalten werden.

Durch die Errichtung der Gebäude unterhalb bzw. in der Nähe der Hochspannungsleitungen können potenzielle Umweltschädigungen durch elektrische und magnetische Wechselfelder sowie Corona Ionen (Elektrosmog) auftreten. Gemäß Anlage 4 des Abstandserlasses<sup>8</sup> ist bei 220 kV/50 Hz ein Schutzabstand von 20 m bei 110 kV/50Hz von 10 m und bei 110 kV/ 16 2/3 Hz von 5 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Topographie und der Mastenkonfiguration können sich abweichende Abstände ergeben. Die Errichtung von den geplanten Gebäuden ist demnach zulässig, sofern die Gebäude neben einer höhenbeschränkten baulichen Nutzung nicht für einen dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind.

Zusätzlich wird durch eine Bebauung der bisherigen Freiflächen eine optische Veränderung der bisherigen Freiflächen für die unmittelbar angrenzende Bebauung herbeigeführt. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die in der Nähe befindlichen Wohngebiete. Die Flächen werden zurzeit als Ackerflächen genutzt und weisen insgesamt keine besonderen Potenziale für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt auf. Andererseits ist z.B. für die nördlich des Plangebietes bestehenden Wohnsiedlungen eine Nutzung als Freifläche optisch attraktiver als eine Bebauung. Eine hauptsächlich nach Funktionalität gestaltete Verkaufsfläche des Marktes kann zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben weiterhin bestehen und bilden einen prägenden Bestandteil der Umgebung.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Das Schutzgut Mensch würde nicht weiter beeinträchtigt. Die Versorgung der Ortschaft Dürwiß würde nicht ausreichend gesichert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich weiter entfernte Versorgungsbereiche angefahren werden. Es ist anzunehmen, dass bei der momentanen Versorgungssituation ein Kaufkraftabfluss aus der Ortschafts resultiert. Ältere bzw. nicht mobile Personen würden durch eine solche Entwicklung stark eingeschränkt werden, da die Einzelhandelseinrichtungen für diese Gruppen nicht erreichbar wären.

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

Durch den geplanten Einzelhandelsstandort wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erwartet. Auf der Grundlage der entsprechenden Gutachten werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Dabei werden die Immissionsricht- und Grenzwerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietsausweisung im Plangebiet und tangierenden Randbereichen berücksichtigt.

Durch die Errichtung der Gebäude unterhalb bzw. in der Nähe der Hochspannungsleitungen können potenzielle Umweltschädigungen durch elektrische und magnetische Wechselfelder sowie Corona Ionen (Elektrosmog) auftreten. Die Einhaltung der geforderten Schutzabstände gemäß Abstandserlass wird durch die räumliche Abgrenzung von Baufenstern sowie durch eine höhenbeschränkende Festsetzung auf der Ebene des Bebauungsplanes gesichert.

<sup>8</sup> Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3- 8804.25.1 v. mit Änderung vom 12.10.2007

Durch Festsetzungen innerhalb des Plangebietes kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand vermieden bzw. verringert werden. Zu diesem Zweck werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesbezüglich gestalterische Maßnahmen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Insgesamt ist auch unter Beachtung der gegenwärtig infrastrukturell vorgeprägten Bestandssituation mit keinen zusätzlich erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu rechnen.

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

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes vor.

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

Bei Bauarbeiten in den bisher von Bebauung freigehaltenen Bereichen können Bodendenkmäler unerwartet freigelegt werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben mögliche im Boden verborgene Bodendenkmäler in den bisher von Bebauung freizuhaltenden Bereichen unentdeckt.

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

Werden während der Abbauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können (gemäß §§ 15 und 16 DSchG).

## **2.5 Erneuerbare Energien**

Die Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung im Plangebiet werden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

## **2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien**

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen, verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u. U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw.. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Grünland unterstützt die Förderung von Humusbildung (positiver Effekt auf Bodenwasserhaushalt und Gefügestabilität) sowie die Förderung von Bodenbiodiversität (positiver Effekt auf Bodenfauna), wodurch weiterhin CO<sub>2</sub> gebunden werden kann (positiver Effekt auf Klima) und der Boden ist vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt. Weiterhin unterbleibt eine Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät und die Regenwasserversickerung bleibt gewähr-

leistet. Die Puffer- und Filtereigenschaften des Bodens werden weiterentwickelt gemäß den MSPE<sup>9</sup> - Anforderungen zur "Entwicklung des Bodens" nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (B-Plan) und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (FNP). Bei einer Überplanung von Grünland gehen die oben aufgeführten Aspekte je nach Versiegelungsgrad verloren.

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser erhebliche Wechselwirkungen erkennbar. Durch die geplante Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche kann es zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kommen. Durch die geplante Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit der Eigenschaft der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Dies würde entsprechend zu einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Umfang des Funktionsverlustes. Einschränkung kann jedoch ins Feld geführt werden, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung eine gewisse Vorbelastung, auch in Wechselwirkung mit der Vegetation, besteht. Es ist anzunehmen, dass durch die intensive Nutzung eine Bodenbelastung in Form von Nährstoff- und Pestizideinträgen besteht. Inwieweit die Speicher- und Filterfunktion des Bodens schon ausgelastet ist und ob eine Auswaschung der Fremdstoffe erfolgen kann, ist nicht bekannt.

Es ist nicht von erheblichen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes auszugehen. Abgesehen von den dargestellten Beziehungen bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das hinausgehen, was in den Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern enthalten ist.

## **2.7 Planungsalternativen**

Die Planungsmöglichkeiten und die Eignung alternativer Flächen für das Bauvorhaben werden durch das angestrebte Nutzungsziel bestimmt. Daraus ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- gute Erreichbarkeit, sowohl fußläufig als auch motorisiert
- ausreichende Flächengröße für die geplante Nutzung

Es sind keine Alternativflächen bekannt, die in diesen Punkten eine vergleichbare Eignung aufweisen wie das Plangebiet. Die Alternative der Beibehaltung des alten Standortes des Vollsortimenters entspricht nicht den Planungszielen der Verbesserung der Nahversorgungssituation in Dürwiß.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

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

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wird im Rahmen des Bebauungsplans ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt, der sich methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen nach Froelich und Sporbeck stützt. Die Bestandsaufnahme erfolgt durch Ortsbegehung sowie verschiedene Literaturquellen, die im Quellenverzeichnis aufgeführt sind.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich bisher nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten,

<sup>9</sup> Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft



Klimaangaben) 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 Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden mögliche Monitoringmaßnahmen geprüft.

### **3.3 Zusammenfassung**

Durch die Realisierung des Bauvorhabens werden neben den Auswirkungen der Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet. Eine Empfindlichkeit besteht jedoch im Hinblick auf ansässige Menschen v.a. in Bezug auf potentielle zusätzliche Immissionsbelastungen durch das Vorhaben und den damit verbundenen Verlust an Freiflächen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete und Mischgebiete.

Die heutige Nutzung lässt auf dem Plangebiet in dem Bereich keine wertvolle, siedlungsnaher Erholung bzw. Erlebniswelt auf der Fläche zu. Eine hauptsächlich nach Funktionalität gestaltete Verkaufsfläche des Marktes kann dennoch zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes am Ortsrand beitragen. Durch Festsetzungen kann dieser Eindruck gemindert werden. Die Planung sieht vor, Hecken- und Strauchbepflanzungen sowie Grünbeete zur Abschirmung des Plangelandes und der Parkplätze anzulegen. Diese sollen hier einen Übergang zur offenen Freiraumlandschaft bieten. Zudem werden maximale Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt, um eine optisch passende Ausführung des Plangvorhabens zu ermöglichen.

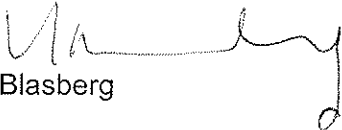
Schädliche Umweltauswirkungen durch Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete sind aufgrund der Art der Nutzung und aufgrund zusätzlicher immissionsmindernder Festsetzungen auf Bebauungsplanebene bezüglich des Vorhabens als verträglich zu bewerten. Durch Schadstoffemissionen während der Bauphase kann es temporär zu lufthygienischen Beeinträchtigungen kommen. Luftschadstoffbelastungen durch entstehenden Verkehr sind nicht auszuschließen, werden jedoch aufgrund der geringen Zahl der Verkehrsbewegungen keinen schädlichen Grad erreichen. Zur positiven Beeinflussung der mikroklimatischen Bedingungen und damit einer Verringerung der Erwärmung des Gebietes, werden Verdunstungsflächen und Schattenspenden (z.B. durch Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzstrukturen) geschaffen.

Durch die Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung ist eine Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht möglich. Die Planung sieht für die Plangebietsfläche eine ökologisch orientierte Regenwasserbehandlung und Versickerung vor, so dass das unbelastete Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt wird.

Durch die Überbauung bisher offener Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen durch Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Bezüglich der Lebensräume und Lebensgemeinschaften verschiedener Tier- und Pflanzenarten ist auf der Fläche jedoch aufgrund der intensiven Nutzung durch den Men-

schen (landwirtschaftliche Nutzung) lediglich mit geringfügigen Beeinträchtigungen zu rechnen. Folglich wird durch die Planung nicht gegen das Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie gegen den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG verstoßen. Die ökologische Funktionsfähigkeit kann durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungskonzeptes und der genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verursacht die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. sind die verursachten erheblichen Umweltauswirkungen kompensierbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Gezielte Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes können neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen. Ebenfalls soll ein verträglicher Übergang zwischen geplanter Bebauungsstruktur und freier Landschaft langfristig gesichert werden. Die Kompensationsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes und wird in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

Eschweiler, den 04. 12.2012

  
Blasberg

## **Quellennachweis/Literaturverzeichnis**

### **KARTENVERZEICHNIS**

#### **BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:**

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003

#### **STADT ESCHWEILER:**

- Flächennutzungsplan (FNP 2009)

### **LITERATURVERZEICHNIS**

#### **BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:**

- Schreiben vom 15.06.2010, Aktenzeichen 25 2 41-7 und Schreiben vom 13.07.2010, Aktenzeichen 32/62.1.11.03

- Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauN-VO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze

#### **LUDWIG, D.:**

- Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen, Froelich & Sporbeck, Bochum; 1990

#### **BEUSTER,:**

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Änderung des Regionalplans / Inanspruchnahme von Flächen mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug; 2010

#### **ISR Stadt+Raum:**

- Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am „Ortseingang Dürwiß-Süd“; 2011

#### **FUTURA CONSULT DR. KUMMER:**

- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Eschweiler Dürwiß, Jülicher Straße; 2012

#### **ECKARDT:**

- Versorgungszentrum Dürwiß, Jülicher Strasse, Ergebnis der Bodenerkundung; 2012

#### **ADU:**

- Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines nahversorgungszentrums in Dürwiß im Rahmen eines Bebauungsplans; 2012

#### **BSV:**

- Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Dürwiß; 2012

**Stellungnahmen der Behörden  
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Ortseingang Dürwiß-Süd -**