



STADT ESCHWEILER

20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS - Dürener Straße/Königsbenden -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Geltungsbereich und heutige Situation	3
1.2	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
1.3	Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen	4
2	PLANINHALT	7
2.1	Sonderbaufläche (S) Großflächiger Einzelhandel.....	7
3	UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
3.1	Ver- und Entsorgung	8
3.2	Verkehrsanbindung	8
4	UMWELTBELANGE	8
4.1	Umweltprüfung	8
4.2	Eingriff in Natur und Landschaft	8
4.3	Artenschutz in der Bauleitplanung	8
5	STÄDTEBAULICHE DATEN	9

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Geltungsbereich und heutige Situation

Der Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Teil des Gewerbegebietes Königsbenden im Stadtteil Eschweiler-Ost. Dabei handelt es sich um Flächen südlich der Dürener Straße und westlich der Straße Königsbenden mit einer Größe von ca. 3,2 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

Betroffen von der Planänderung ist der ehemalige Standort des Bau- und Gartenfachmarktes an der Adresse Königsbenden 39. Der östliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch die leerstehenden Bestandsgebäude und Parkplatzflächen des Baumarktes. Bei der westlichen Teilfläche handelt es sich um das Gelände eines Discounters (Aldi), auf dem aktuell ein größerer Erweiterungsbau umgesetzt wird. Im Norden befindet sich noch ein Wohn- und Geschäftshaus (Autohändler) an der Dürener- Straße 284. Nördlich der Dürener Straße schließen sich ein Wohngebiet, westlich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb und südlich und östlich weitere Gewerbebetriebe an.

1.2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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

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

Auf einer Teilfläche im Osten des Gewerbegebietes unmittelbar südlich der Dürener Straße an der Straße Königsbenden wurde im Jahr 2016 der Standort des Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) aufgegeben. Um am Altstandort die Entstehung und Verfestigung einer Einzelhandelsbrache zu verhindern und die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu steuern, wurde bzw. wird für diesen Teilbereich des Gewerbegebietes Königsbenden eine Überarbeitung der Bauleitpläne erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke südlich der Dürener Straße an der Straße Königsbenden aktuell eine "Gewerbliche Baufläche (G)" dar. Die bisher dargestellte „Sonderbaufläche (S) Großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartencenter“ von ca. 3,5 ha wurde im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes – Dürener Straße/Hovermühle –, rechtswirksam seit 27.07.2016, geändert in „Gewerbliche Baufläche (G)“. Diese Rücknahme der bisherigen Darstellung an diesem Baumarktstandort war damals erforderlich, um den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zu entsprechen und insbesondere um ein Überangebot an Verkaufsflächen im Segment Bau- und Gartenfachmarkt in Eschweiler zu vermeiden.

Nach dem jahrelangen Leerstand auf dem ehemaligen Standort des Bau- und Gartenfachmarktes an der Adresse Königsbenden 39 ist es gelungen, einen Eschweiler Unternehmer zu einer Verlagerung seines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel an diesen Standort zu bewegen. Durch die geplante Nachnutzung der brachliegenden Hallen bietet sich die Chance, dort den städtebaulichen Missstand zu beheben und gleichzeitig dem ortsansässigen

Unternehmen auf Eschweiler Stadtgebiet die Möglichkeit zur Expansion zu geben, ohne dass eine Neubebauung oder zusätzliche Flächenversiegelungen „auf der grünen Wiese“ erfolgen müssten.

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

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung ist daher die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Königsbenden – und die Durchführung des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens (63/7. Änd.) geplant.

Planungsziel ist, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ (s.u.) zu ändern.

Der unmittelbar westlich an das beschriebene Vorhaben angrenzende Einzelhandelsstandort (u.a. bestehender Aldi-Standort) wird in den Geltungsbereich einbezogen. Dort ist eine Anpassung der FNP-Darstellung an die genehmigten Nutzungen erforderlich. Auf der Grundlage des im rechtskräftigen Bebauungsplan (63/3. Änd.) festgesetzten Sondergebietes wurden dort im Juli 2018 Baugenehmigungen für drei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter mit 1.300 qm Verkaufsfläche, Tierfachmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit 799 qm Verkaufsfläche) erteilt.

1.3 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der LEP NRW (vom 08.02.2017) kommt hier zu Anwendung, da mit dem Bauleitplan das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung auch von solchen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu schaffen, die gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO die Ausweisung eines Sondergebiets erfordern, da sie aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße als großflächig im Sinne der Nr. 2 dieser Bestimmung zu qualifizieren sind. Die Planung muss sich damit insbesondere an den **Zielen und Grundsätzen 6.5-1 bis 6.5-10 des LEP** messen lassen. Insofern gilt:

Gemäß **Ziel 6.5-1** („Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“) dürfen Sondergebiete der hier in Rede stehenden Art nur in regionalplanerisch festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Dies ist hier der Fall.

Ziel 6.5-2 („Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“) ist im vorliegenden Fall nicht relevant, da es sich bei dem Agrar- und Reitsporthandel um ein Vorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment handelt. Hinsichtlich des großflächigen Discounters mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, ist darauf hinzuweisen, dass an dieser Stelle der genehmigte Bestand festgeschrieben wird (siehe auch Ziel 6.5.-7). Die bestehende Erweiterungsgenehmigung des vorhandenen Betriebes wurde 2018 auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erteilt.

Hinsichtlich **Ziel 6.5-3** („Beeinträchtigungsverbot“) ist darauf hinzuweisen, dass aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und dies durch die im nachgelagerten Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente sichergestellt werden kann.

Grundsatz 6.5-4 („Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche“) ist gemäß Verträglichkeitsgutachten¹ differenziert zu betrachten.

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Zu den spezifischen Produkten aus den Bereichen Pferdetransport, Stall- und Weideeinrichtungen liegen keine ausreichenden Daten zur Umsatz- und Nachfragesituation vor, so dass keine sortimentspezifische Kaufkraft ermittelt werden kann. Darüber hinaus handelt es sich zum Teil um Dienst- bzw. Handwerksleistungen. Mit dem spezialisierten Angebot hebt sich das Vorhaben deutlich von anderen Wettbewerbern ab und spricht damit Kunden aus ganz Deutschland, Belgien und den Niederlanden an. Der Umsatz des bereits ortsansässigen Anbieters aus dem Bereich Agrar- und Reitsporthandel überschreitet schon heute die Kaufkraft in Eschweiler. Da ein hochspezialisiertes Sortiment für eine vergleichsweise kleine Zielgruppe angeboten wird und das Vorhaben den weiteren Zielen der Landesplanung entspricht, kann aus gutachterlicher Sicht der Grundsatz 6.5-4 LEP NRW überwunden werden. Dies ist auch im Hinblick auf die Nachnutzung einer leerstehenden Baumarktimmoblie an einem durch Einzelhandelsnutzung vorgeprägten Standort durch einen in Eschweiler ansässigen Betrieb zu sehen.

Ziel 6.5-5 („Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente“) wird entsprochen, da der Umfang kleinteiliger, zentrenrelevanter Sortimente (Randsortimente) im projektierten Agrar- und Reitsporthandel nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen wird. Dies wird im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

Grundsatz 6.5-6 („Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente“) wird eingehalten, da der Umfang der zentrenrelevanten kleinteiligen Randsortimente im Agrar- und Reitsporthandel mit geplanten ca. 360 qm deutlich unterhalb der nach diesem Grundsatz maximal möglichen 2.500 qm liegt. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Ziel 6.5-7 („Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“) wird eingehalten, da ein vorhandener Standort überplant wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die geplante Verlagerung eines Betriebes an einen bisher durch einen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt genutzten Standort. Die geplanten Verkaufsflächen unterschreiten den dort bisher vorhandenen und genehmigten Bestand des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes. Beim Discounter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die bereits genehmigten Verkaufsflächenobergrenzen beschränkt.

Im Hinblick auf **Ziel 6.5-8** („Einzelhandelsagglomerationen“) ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine zentrenschädliche Einzelhandelsagglomeration außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche oder ein Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt. Neben dem genehmigten Lebensmitteldiscounter ist nur Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen.

¹ Seite 19, „Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung/Erweiterung eines Lagerverkaufs im Agrar- und Reitsporthandel in Eschweiler, GMA, Köln, Juni 2019

Grundsatz 6.5-9 („Regionale Einzelhandelskonzepte“) ist hier nicht von Belang, da es sich um eine kommunale Bauleitplanung handelt.

Ziel 6.5-10 („Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“) ist hier nicht von Belang. Der geplante verbindliche Bauleitplan (63/7. Änd.) wird als Angebotsbebauungsplan durch die Stadt durchgeführt.

Regionalplan

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung. Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Anwendung. Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Der Textteil des Regionalplans definiert das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im ASB geplant werden sollen. Insofern kann auf die obigen Ausführungen zum LEP NRW verwiesen werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke südlich der Dürener Straße an der Straße Königsbenden aktuell eine „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar. Im Norden wird der Änderungsbereich von einer Hauptverkehrsstraße (Dürener Straße B L223) tangiert. Das Plangebiet wird von Norden nach Süden von einer oberirdischen Hauptverkehrsleitung (Hochspannungsleitung) gequert.

Die ursprünglich dargestellte „Sonderbaufläche (S) Großflächiger Einzelhandel“ von ca. 3,2 ha wurde im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Hovermühle –, rechtswirksam seit 27.07.2016, geändert in die aktuelle Darstellung der „Gewerblichen Baufläche (G)“. Die Rücknahme der Darstellung am bisherigen Baumarktstandort war erforderlich, um den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zu entsprechen und insbesondere um ein Überangebot an Verkaufsflächen im Segment Bau- und Gartenfachmarkt in Eschweiler zu vermeiden. Zur Vorbereitung einer geeigneten gewerblichen Folgenutzung erfolgte hier mit der 12. Änderung des FNP die Darstellung der „Gewerblichen Baufläche (G)“. Mit den neuen Planungszielen soll diese Darstellung nunmehr im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet der 20. Änderung des FNP liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Bebauungspläne

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

Zur Umsetzung der geplanten Ziele des Flächennutzungsplans in der verbindlichen Bauleitplanung muss nunmehr auch dieser Bebauungsplan geändert werden.

Die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße – soll aus dem FNP mit dem Ziel entwickelt werden, am Altstandort des Baumarktes einer städtebaulich problemati-

schen Entwicklung bzw. Verfestigung einer Einzelhandelsbrache vorzubeugen, die gewerblichen Nutzungen neu zu ordnen und Potenzialflächen für die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe zur Steigerung der Attraktivität des Standortes anzubieten. Wie in den übrigen Eschweiler Gewerbegebieten auch, sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes gesteuert werden.

2 PLANINHALT

2.1 Sonderbaufläche (S) Großflächiger Einzelhandel

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Betriebsverlagerung/-erweiterung des Agrar- und Reitsporthandels soll im Plangebiet die bestehende Gewerbliche Baufläche (GE) aufgehoben werden. Ziel der Planung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (10) mit

- einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 5.500 qm für nicht zentrenrelevante Sortimente, davon Agrar- und Reitsporthandel max. 3.900 qm und übrige nicht zentrenrelevante Sortimente insgesamt max. 1.600 qm sowie
- einer maximalen VKF von 1.300 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente.“

Mit dieser eindeutigen Festsetzung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird für die Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Mit der verbindlichen Bauleitplanung, der geplanten 7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße / Südstraße -, werden diese Grundzüge ausformuliert und dezidiert festgesetzt.

Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler 2016 innerhalb des Sonderstandortes an der Dürener Straße. Dieser soll vorrangig als Standort für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so - im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur - eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

Durch die geplante Nachnutzung von brachliegenden Hallen bietet sich für die Stadt Eschweiler zudem die Chance, einen städtebaulichen Missstand im Gewerbegebiet Königsbenden zu beheben und gleichzeitig dem ortsansässigen Unternehmen auf Eschweiler Stadtgebiet die Möglichkeit zur Expansion zu geben, ohne dass eine Neubebauung oder zusätzliche Flächenversiegelungen „auf der grünen Wiese“ erfolgen müssten.

Für den Agrar- und Reitsportmarkt wurde eine Verträglichkeitsanalyse² erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Verlagerung und Erweiterung des Eschweiler Betriebes den Zielen der Landesplanung NRW entspricht und dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Auf der westlichen Teilfläche des Plangebietes wurden im Juli 2018 auf der Grundlage des im rechtskräftigen Bebauungsplan 63/3. Änd. festgesetzten Sondergebietes mehrere Baugenehmigungen für drei Einzelhandelsbetriebe erteilt: Lebensmitteldiscounter mit 1.300 qm Verkaufsfläche,

² a. a. O., Seite 21

Tierfachmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit 799 qm Verkaufsfläche. Die im Rahmen der Genehmigungsverfahren erstellte Verträglichkeitsanalyse³ kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Ansiedlungen keine unerwünschten raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden. Die Betriebe befinden sich aktuell im Bau. Die Verkaufsflächenobergrößen werden nach der o.a. Zielvorgabe in der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche im nächsten Schritt im Bebauungsplanverfahren 63/7. Änd. festgesetzt.

3 UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Ver- und Entsorgung

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

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

3.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße Königsbenden an die Dürener Straße (L 223) und somit gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen „Herz-Jesu-Kirche“ und „Wetterschacht“ liegen an der Dürener Straße. Hier verkehren die drei Buslinien 28, 52 und 96.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Der konkrete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Änderungsfläche ermittelt und der notwendige Ausgleich sichergestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Umsetzung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

³ „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung der ALDI-Filiale sowie zur Ansiedlung von zwei Fachmärkten in Eschweiler, Dürener Straße 282“, futura consult Dr. Kummer, Eschweiler, November 2016

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans – Westlich Hover Mühlenfeld - umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung ca. ha	Geplante Darstellung ca. ha
Gewerbliche Baufläche (G)	0,32	0,0
Sonderbaufläche (S)	0,0	0,32
Gesamt	0,32	0,32

Eschweiler, den 25.06.2019

gez. U. Zingler

TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)

Innerhalb eines noch zu erstellenden Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen detailliert dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen abzuleiten. Innerhalb des Umweltberichtes werden im Rahmen der Entwicklungsprognose anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.