

## STADT ESCHWEILER

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 273 - HOVER MÜHLENFELD -

#### BEGRÜNDUNG

Teil A und Teil B

#### SATZUNGSBESCHLUSS

**INHALT DER BEGRÜNDUNG****TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

<b>1.</b>	<b>VORGABEN ZUR PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Heutige Situation.....	3
1.3	Planungsanlass und Ziel.....	3
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen.....	4
1.5	Bebauungsplanverfahren.....	4
<b>2.</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	6
3.4	Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	6
3.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	7
3.6	Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
<b>4.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>7</b>
4.1	Verkehrerschließung.....	7
4.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	7
<b>5.</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>8</b>
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft.....	8
5.2	Artenschutz.....	8
5.3	Boden- und Wasserschutz.....	8
<b>6.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>9</b>
6.1	Baugrund.....	9
6.2	Kampfmittelbeseitigung.....	9
6.3	Bodendenkmalpflege.....	9
6.4	Anbauverbotszone.....	9
6.5	Werbeanlagen und Beleuchtung.....	9
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>	<b>10</b>

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 273/1.Änd. - Hover Mühlenfeld - liegt zwischen den Siedlungsbereichen Eschweiler-Ost und Weisweiler und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Nordwesten durch die Dürener Straße,
- im Nordosten durch die Zuwegung zur ehemaligen Vollmühle,
- im Südosten durch einen landwirtschaftlichen Weg,
- im Südwesten durch die untere Böschungskante der Trasse der B 264.

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

### 1.2 Heutige Situation

Das Gewerbegebiet innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes 273 - Hover Mühlenfeld - wurde entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes 273 mit einem Gewerbebetrieb eines ortsansässigen Autohändlers bebaut. Das L-förmige Gebäude mit Präsentationsräumen, Werkstatt, Waschhalle und Bürofläche wurde mit dem langen Schenkel parallel zur südlichen Baugrenze, mit dem kurzen Schenkel parallel zur östlichen Baugrenze errichtet und öffnet sich mit seinem Vorbereich großzügig in Richtung der Einmündung der Dürener Straße in die B 264. Südöstlich des Hauptgebäudes wurde ein separates Baufenster mit einem Wohnhaus für den Betriebsinhaber bebaut. Zusätzlich zu den vorgenannten baulichen Anlagen wurden innerhalb des Gewerbegebietes im Südwesten außerhalb der überbaubaren Flächen zwei kleinere separate Hallen errichtet. Im Bereich der südlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Versickerungsfläche und umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzanzpflanzungen angelegt. Des Weiteren wurden hier im Zusammenhang mit dem Wohnhaus des Betriebsinhabers Nebenanlagen realisiert.

Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes wurden bis auf einen Randstreifen im Nordwesten und Nordosten und einzelne Baumfelder versiegelt und dienen als Stellplatzfläche. Aufgrund des Platzmangels wird teilweise bereits in zweiter Reihe geparkt.

Der dreiecksförmige Bereich zwischen der B 264 und dem ursprünglichen Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt und weist an seinen Rändern heckenartige Gehölzstrukturen auf. Die Fläche wird innerhalb des Flächennutzungsplanes als Grünfläche dargestellt, hat aber aufgrund des Neubaus der Ortsumgehung Weisweiler keine vernetzende Funktion mehr. Die nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt, wurden jedoch bisher nicht bebaut. Südöstlich des Plangebietes schließt sich der freie Landschaftsraum an.

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Aus dem großen Einzugsbereich des bestehenden Autohauses und dem sehr guten Standort am Verkehrsknotenpunkt Dürener Straße / B 264 resultiert eine hohe Nachfrage nach entsprechenden Kfz-Angeboten und ein entsprechender Expansionsbedarf am heutigen Standort. Dieser Bedarf kann jedoch auf den heutigen Flächen des Betriebes nicht realisiert werden. Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen und um

eine Verlegung des Betriebes an einen städtebaulich ungünstigeren Standort zu vermeiden, soll die westlich angrenzende heute mindergenutzte Dreiecksfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Der nördliche Teilbereich soll als Gewerbegebiet, der südliche Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Realisierung weiterer baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes ermöglicht werden. Südöstlich des Wohnhauses wird das Gewerbegebiet geringfügig erweitert, um hier dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen zu ermöglichen.

#### **1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen**

##### *Regionalplan Region Aachen*

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘ mit der Überlagerung ‚Regionale Grünzüge‘ dar.

##### *Flächennutzungsplan Stand 2009*

Parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 wurde im Rahmen der 18. Änderung des heute gültigen Flächennutzungsplanes die zwischen der B 264 und den bisherigen gewerblichen Bauflächen an der Dürener Straße gelegene Fläche mit der Darstellung ‚Grünflächen‘ in ‚Gewerbliche Bauflächen‘ geändert. Mit Verfügung vom 20.02.2018 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die 18. Flächennutzungsplanänderung den allgemeinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Der Rat der Stadt Eschweiler hat am 27.04.2021 den Beschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

##### *Landschaftsplan*

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III „Eschweiler-Stolberg“. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes III werden für den Änderungsbereich keine Festsetzungen getroffen, die Fläche ist jedoch in der Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherungsfläche‘ belegt. In ca. 100 m Entfernung liegt südlich ein Landschaftsschutzgebiet mit geschützten Landschaftsbestandteilen. Im Nordosten wird ebenfalls in ca. 100 m Entfernung eine Fläche, die im Wesentlichen einen ehemaligen Bahndamm umfasst, als Landschaftsschutzgebiet mit geschütztem Landschaftsbestandteil dargestellt.

#### **1.5 Bebauungsplanverfahren**

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 wird im Normalverfahren mit städtebaulichem Vertrag (Regelung der Kompensationsmaßnahmen) entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 – Hover Mühlenfeld – wurden in der Sitzung des Planungs-, Umwelt und Bauausschusses am 22.11.2018 gefasst (VV 356/18). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 02.01.2019 bis 18.01.2019 stattgefunden.

Mit Beschluss der öffentlichen Auslegung vom 17.12.2020 im Planungs-, Umwelt und Bauausschuss (VV 386/20) erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.01. bis 19.02.2021.

## **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Das Hochbaukonzept zur Erweiterung des bestehenden Betriebes sieht zunächst im Bereich der einbezogenen Flächen die Anlage eines Parkdecks vor, das über eine gewendelte Zufahrt angefahren wird.

Die Zufahrt der unteren Ebene schließt unmittelbar südlich der heutigen Grundstückszufahrt an die bestehenden Parkplatzflächen an. Das Dach des Parkdecks soll zukünftig ebenfalls als Parkplatzfläche genutzt werden. Im südlichen Abschnitt des Parkdecks soll in westlicher Verlängerung des heutigen Bestandsgebäudes ein weiteres Gebäude realisiert werden. Die südwestlich des Hauptgebäudes gelegenen Hallen werden in die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes einbezogen. Mittelfristig soll die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen, dass innerhalb der überbaubaren Flächen eine größere Halle zu Ausstellungszwecken realisiert werden kann. Der Bereich südöstlich des Wohngebäudes soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden, sodass auch hier Nebenanlagen zulässig sind.

Im Bereich der südöstlich gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Ursprungsplan umfangreiche Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Weitere Anpflanzungsmaßnahmen werden westlich der geplanten Zufahrt der unteren Parkdeckebene festgesetzt, um das Betriebsgelände Richtung B 264 umfassend einzugrünen.

## **3. PLANUNGSINHALT**

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

Das Baugebiet innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem Ursprungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Allerdings werden wie im Ursprungsplan Einschränkungen für die möglichen Nutzungen vorgenommen. So werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Eschweiler Sortimentsliste nicht zugelassen. Damit soll eine ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels verhindert werden. Verkaufsstätten eines Handwerks- oder eines produzierenden Betriebes werden hingegen auch bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, wenn die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Hauptbetrieb stehen und ihre Verkaufsfläche der Hauptnutzung untergeordnet ist sowie eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Zusätzlich wird das Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstands-klassen I-V des Abstandserlasses 2007 und vergleichbare Betriebe (siehe Abstandsliste Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) nicht zulässig. Damit wird dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebiete von Weisweiler-West und Eschweiler-Ost entsprochen. Außerdem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sie in dem gewerblich geprägten Umfeld nicht gewünscht und auch städtebaulich nicht integrierbar sind.

Wie im Ursprungsplan ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Die Flächen südöstlich des Wohnhauses in einer Größe von 710 m<sup>2</sup> werden aus den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeklammert und im Gegensatz zum Ursprungsplan zukünftig ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,8 entspricht dem Ursprungsplan. Die Festsetzung des Höchstwertes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität.

Entgegen dem Ursprungsplan wird auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet, weil dadurch die Höhenbegrenzung aufgrund möglicher hoher Geschosshöhen nicht gesteuert werden kann. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird deswegen über die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im gesamten Plangebiet einheitlich geregelt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf einen angegebenen Bezugspunkt im Bereich der Dürener Straße (BZP 126,94 m ü. NN). Die Definition der unterschiedlichen Höhen erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzungen. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen von 8,50 m für Betriebsgebäude sowie 6,50 m für das Betriebs-Wohnhaus und Firsthöhen von 10,50 m entsprechen den Höhen des Ursprungsplanes und berücksichtigen die Bebauung im Umfeld und die Eingliederung des Baukörpers in den südlich angrenzenden Landschaftsraum.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Im Plangebiet werden zusammenhängende überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch werden eine hohe Flexibilität bei der Platzierung der Baukörper und eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstückes gewährleistet. Zu der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird der Abstand der überbaubaren Flächen auf 5,00 m erhöht, um eine optische Einengung des angrenzenden Straßenraumes zu vermeiden. Zur südwestlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand von ca. 12,00 m festgesetzt, um den Zwischenraum hinreichend begrünen zu können. Außerdem wird damit die Anbauverbotszone von 20,00 m zur Fahrbahn der B 264 berücksichtigt. Die Baugrenzen für das Betriebs-Wohnhaus werden entsprechend des Ursprungsplanes im Südosten festgesetzt.

Um die Bauweise so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird auf die Kann-Vorschrift gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen und im Gegensatz zum Ursprungsplan auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit können einzelne Gebäude unter Wahrung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden.

### **3.4 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der B 264 und der Dürener Straße werden auf gesamter Länge Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Dürener Straße wird ein Bereich in 10,0 m Breite ausgespart, um hier eine bereits vorhandene Grundstückszufahrt zu ermöglichen. Gemäß textlicher Festsetzung 4.1 ist innerhalb des nördlichen Grünstreifens eine weitere Zufahrt in einer Breite von 10,0 m zulässig.

Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Anlage von Tiefgaragen oder Parkdecks und deren Zufahrtsrampen wird auf den Bereich der überbaubaren Flächen beschränkt.

### **3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Abschirmung des Plangebietes zu den angrenzenden Verkehrsflächen und zur gestalterischen Einbindung in den Landschaftsraum werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Flächen werden, wie im Ursprungsplan, in Richtung Nordwesten in 1,0 m Breite, in Richtung Nordosten in einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Im Bereich der heutigen westlichen Grundstückszufahrt werden die Flächen in einer Breite von 10,0 m unterbrochen. Für eine zweite Grundstückszufahrt kann die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 10,0 m gequert werden.

In Richtung Südwesten zur angrenzenden B 264 wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf ca. 12 m aufgeweitet. Damit kann eine umfangreiche Eingrünung zur Bundesstraße gewährleistet werden. Gleichzeitig wird mit dieser Fläche die landschaftsökologische Vernetzung mit dem südöstlich angrenzenden Landschaftsraum sichergestellt. In allen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

### **3.6 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Flächen, die sich im Südosten an das Gewerbegebiet anschließen, werden in gesamter Breite des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen dienen mit den Teilflächen C und D der Kompensation des landschaftsökologischen Eingriffs, der aus den Festsetzungen und der Realisierung des Bebauungsplanes resultiert. Durch die Ausgleichsflächen wird das Plangebiet deutlich zum freien Landschaftsraum der Indeaue abgeschirmt.

Die mit D gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zum Teil überlagert von einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses. Innerhalb dieser Fläche ist neben weiteren Ausgleichsmaßnahmen die Anlage eines Versickerungs- und Rigolensystems mit einer maximalen Größe von 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

## **4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über maximal zwei Zu- und Ausfahrten zur angrenzenden Dürener Straße. Im Bereich der westlichen Anbindung wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unterbrochen, während eine zweite östliche Anbindung gemäß textlicher Festsetzung 4.1 flexibel zur Dürener Straße orientiert werden kann. An die Dürener Straße kann angebunden werden, weil sie nach Fertigstellung der Ortsumgehung Weisweiler nicht mehr als Bundesstraße dient.

Stellplätze für den Kundenverkehr werden innerhalb des Gewerbegebietes in ausreichender Anzahl vorgesehen.

### **4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung erfolgt über entsprechende Zuleitungen innerhalb der Dürener Straße. Das anfallende Schmutzwasser der stark verschmutzten Betriebshof-/ Verkehrsflächen des Gewerbegebietes wird dem städtischen Mischwasserkanal in der Dürener Straße zugeleitet. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird durch die Schaffung ausreichender Rückhalteräume vor Ort aufgefangen und in ein Versickerungs- und Rigolensystem innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft zugeleitet. Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Mulde mit ca. 1 m Tiefe angelegt. Hierdurch ergibt sich ein auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegtes Rückhaltevolumen von 1.080 m<sup>3</sup>. Durch dieses Rückhaltevolumen kann die eingeschränkte Versickerungsleistung des Untergrundes von 1\*10<sup>-6</sup> m/s bis 1\*10<sup>-7</sup> m/s ausgeglichen und sämtliches anfallendes Niederschlagswasser des Gewerbegebietes des Ursprungsplanes vor Ort versickert werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Mulde aufgrund der Vergrößerung der überbaubaren Flächen zu vergrößern ist. Die maximal zulässige Größe wurde gegenüber dem Ursprungsplan von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> erweitert.

Das stark verschmutzte Niederschlagswasser wird über eine Drossel dem städtischen Mischwasserkanal in der Dürener Straße zugeleitet. Bei starken Niederschlägen wird das überschüssige Wasser in das Versickerungsbecken abgeschlagen und zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht.

## **5. UMWELTBELANGE**

### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Einbeziehung der westlich angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB zu entscheiden ist. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro RaumPlan, Aachen, Oktober 2020) wurde der Ausgleich innerhalb des Plangebietes ermittelt. Ausgangslage für die Bewertung der Flächen, die bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten sind, sind die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Innerhalb des Bauungsplangebietes kann ein Ausgleich von 88,2 % realisiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 17.074 Ökopunkten soll gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag auf der externen Fläche Gemarkung Eschweiler, Flur 118, Flurstück 45 unmittelbar südlich der Bundesautobahn A4 und in räumlicher Nähe zum Plangebiet erfolgen. Die Abwicklung der Kompensationsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

### **5.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg im März 2020 eine Vorprüfung der Artenschutzbelange durchgeführt. Von der geplanten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sind keine schützenswerten planungsrelevanten Arten betroffen, sodass keine Präventionsmaßnahmen erforderlich sind.

### **5.3 Boden- und Wasserschutz**

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, wie weit das bereits bestehende Versickerungs- und Rigolensystem für die zusätzlichen überbaubaren Flächen zu erweitern ist. Um den erhöhten Wasserabfluss zu ermöglichen, werden entsprechende Flächen für die Versickerung in ca. 1.500 m<sup>2</sup> Größe berücksichtigt.

Die unverschmutzten sowie gering verschmutzten Niederschlagswässer sollen in das bereits vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet werden. Für die Anpassung der bestehenden Erlaubnis ist gemäß § 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein neuer wasserrechtlicher Erlaubnisantrag einzureichen. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasser-verhältnisse geplant und ausgeführt werden.



## **6. HINWEISE**

### **6.1 Baugrund**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen liegt und dass nach Einstellung der Tagebausümpfe nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grundwasser wieder ansteigt. Deshalb sind besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau‘ und DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

### **6.2 Kampfmittelbeseitigung**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben. Im Bereich des einbezogenen Flurstücks ist eine Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen.

### **6.3 Bodendenkmalpflege**

Durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde im westlichen Teilbereich bisher keine systematische Erhebung zur Ermittlung des archäologischen Kulturgutes im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

### **6.4 Anbauverbotszone**

In einer Entfernung bis zu 20 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 264 gilt das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Neben Hochbauten dürfen in dieser Zone keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind wie z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrezufahrten oder Lagerflächen.

Für die Bepflanzungen entlang der B 264 ist die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen – RAL – zu beachten.

### **6.5 Werbeanlagen und Beleuchtung**

Gemäß § 9 FStrG sind Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 264 ausgeschlossen. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen Werbeanlagen gem. § 9 FStrG der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind dort Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Eventuelle Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

**7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

Der Bebauungsplan 273/1. Änderung – Hover Mühlenfeld – umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenanteil</b>
Gewerbegebiet	17.182 m <sup>2</sup>	71,8 %
<i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>	<i>1.623 m<sup>2</sup></i>	
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6.735 m <sup>2</sup>	28,2 %
<b>Gesamtsumme Plangebiet</b>	<b>23.917 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Eschweiler, den .2021

gez. U. Zingler

**TEIL B: UMWELTBERICHT**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>12</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	12
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele .....	12
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>14</b>
2.1	Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	15
2.2	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima.....	18
2.3	Schutzgut Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.....	23
2.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
2.5	Entwicklung erneuerbarer Energien.....	25
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien .....	25
2.7	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	25
2.8	In Betracht kommende Planungsalternativen.....	25
2.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	26
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>26</b>
3.1	Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben.....	26
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	26
3.3	Zusammenfassung.....	27
3.4	Verwendete Quellen.....	27

## 1. EINLEITUNG

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 – Hover Mühlenfeld – wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 – Hover Mühlenfeld – ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Betriebsflächenerweiterung des innerhalb des Plangebietes gelegenen Autohauses. Mit der Erweiterung der Betriebsflächen soll die Bestandssicherung an diesem Standort gewährleistet werden und der möglichen Verlagerung an einen ungünstigeren Standort entgegengewirkt werden. Dazu wird die westlich angrenzende Dreiecksfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der nördliche Teilbereich der Erweiterung soll als Gewerbegebiet, der südliche Teilbereich vorrangig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen weitere bauliche Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes ermöglicht werden. Südöstlich des bestehenden Wohnhauses wird das Gewerbegebiet geringfügig erweitert, um hier dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Festsetzung der GRZ mit 0,8 entspricht dem Ursprungsplan.

Der durch die Änderung des Bebauungsplanes verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 2,4 ha, wobei ca. 1,9 ha bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes sind.

Die Flächen verteilen sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

- Gewerbegebiet	17.182 m <sup>2</sup>
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6.735 m <sup>2</sup>

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

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

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ dargestellt. Östlich und westlich angrenzend werden Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt im westlichen Teil des Plangebietes ‚Grünflächen‘, im östlichen Teil entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes ‚Gewerbliche Bauflächen‘ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### Bebauungsplan

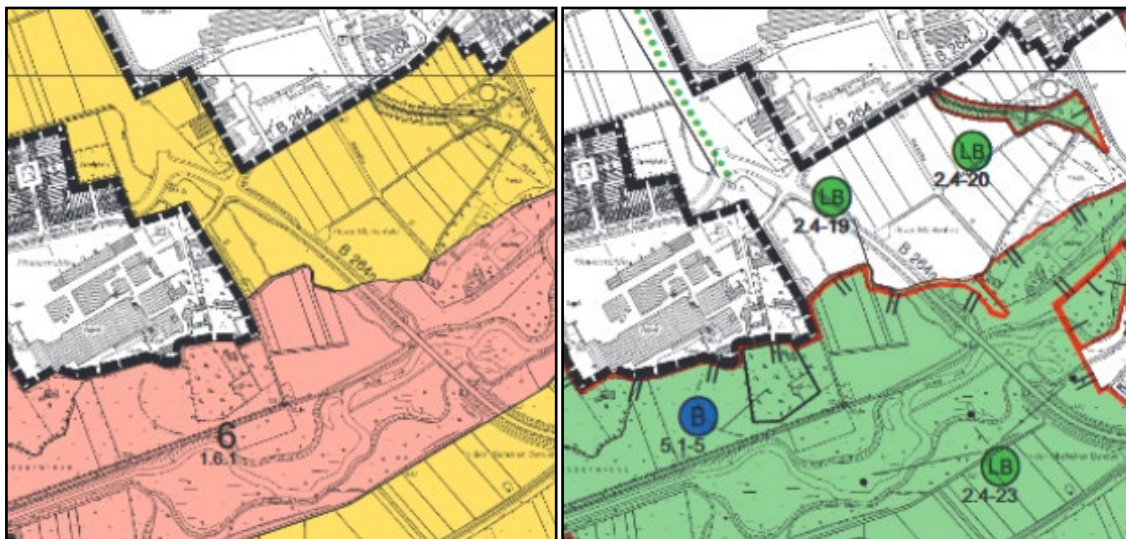
Die 1. Änderung überlagert den Bebauungsplan 273 - Hover Mühlenfeld - aus dem Jahr 2006, der seit dem 11.10.2006 rechtsverbindlich ist. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind sowohl Gewerbegebietsflächen als auch Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### Landschaftsplan

Die Erweiterungsfläche im Bebauungsplan 273/1. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes III „Eschweiler - Stolberg“ der StädteRegion Aachen (2004). Als Entwicklungsziel für die Landschaft stellt der Landschaftsplan für Flächen innerhalb des Plangebietes die „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ (Entwicklungsziel 2) dar. Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht festgesetzt.

Westlich des Plangebietes liegt der geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4-19 ‚Mühlengraben im Wasserfeld‘ – ein wasserführender Graben mit zum Teil reichhaltiger Ufervegetation. Östlich des Plangebietes liegt der geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4-20 ‚Bahndamm südwestlich Weisweiler‘ – mit interessanter Ruderalvegetation und gefährdeten Pflanzengesellschaften.

Ungefähr 160 m südlich des Plangebietes erstreckt sich das LSG 2.2-5 – Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald.



Abbildungen 1 und 2: Ausschnitte aus der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des LP III

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) / Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG. Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich südlich das „Inde-Tal zwischen Eschweiler und Weisweiler“ (BK 5103-027).

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in einem Umkreis von 2 km sind keine FFH (Fauna-Flora-Habitat)- oder Vogelschutzgebiete gemäß den EU-Richtlinien 79/409/EWG gemeldet. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich mit einer Entfernung von ca. 6 km südlich des Plangebietes im Bereich Werther Heide (Stolberg).

Wasserschutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes nicht festgesetzt.

### *Artenschutz*

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Die Vorprüfung der Artenschutzbelange erfolgte durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2020.

### *Eingriffsregelung*

Sind auf Grund 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.

Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan 273 – Hover Mühlenfeld – wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro LANDSCHAFT!, Aachen, 2006) erstellt. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrages.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 – Hover Mühlenfeld – wurde ebenfalls ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro RaumPlan, Aachen, Oktober 2020) erstellt, in dem Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

### *Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)*

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

### *Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)*

Gemäß § 44 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. Dies betrifft somit die Flächen der Erweiterung des Bebauungsplanes.

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

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus Informationsportalen, den im Rahmen dieses Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der erstellten Fachgutachten.

## 2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

### 2.1.1 Biotopstrukturen

#### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Die einbezogene Ackerfläche nimmt keine bedeutende Funktion als Freiraum oder Teil einer Freiraumverbindung ein. Dies lässt sich durch den durch die Kölner Straße (B 264) und die Dürener Straße zerschnittenen Landschaftsraum und die Lärmeinwirkungen von Verkehr und Gewerbegebiet ausschließen. Auf der Ackerfläche befinden sich keine erhaltenswerten Gehölze oder Anpflanzungen. Die Fläche rund um das Dürwisser Fließ südwestlich der Bundesstraße, die vermehrt von Gehölzen und anderer Vegetation geprägt ist, bietet als Verbindungsraum zum südlich liegenden Biotop ‚Inde-Tal zwischen Eschweiler und Weisweiler‘ (BK 5103-027) deutlich mehr Potential.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird heute zu 64 % als Gewerbegebiet genutzt, das zu 80 % versiegelt werden kann. Entlang der südwestlichen, der nordwestlichen und der nordöstlichen Grenzen des Gewerbegebietes wurden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Heckenpflanzungen vorgenommen. Südlich des Gewerbegebietes wurde eine hochwertige Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die entsprechend umgesetzt wurde. Innerhalb der Fläche wurde eine ca. 1000 m<sup>2</sup> große Versickerungsmulde angelegt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die einbezogenen Ackerflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Ursprungsbebauungsplan würde weiterhin Bestand haben, würde jedoch nur eine begrenzte Betriebserweiterung ermöglichen.



Abb. 3: Luftbild des Geltungsbereiches [Quelle: Stadt Eschweiler und Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW,2019]



### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird die ausgeräumte Ackerfläche durch einen siedlungsspezifischen Lebensraum ersetzt. Das gesamte Gebiet ist bereits heute deutlich durch Mensch, Maschine und Verkehr vorbelastet.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird zusätzlich zum bestehenden Bebauungsplan eine Versiegelung von ca. 3600 m<sup>2</sup> Fläche ermöglicht.

Die Gehölzstrukturen entlang der B 264 werden durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt und durch weitere Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erweitert. Die bereits bestehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südöstlich des Gewerbegebietes wird bis an die B 264 heran ergänzt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann innerhalb des Plangebietes zu 88,2 % ausgeglichen werden. Daraus ergibt sich ein Defizit von 17.074 Wertpunkten. Dieses Defizit wird gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Büro RaumPlan, Aachen; Oktober 2020) ortsnah auf einer externen Fläche (Gemarkung Eschweiler, Flur 118, Flurstück 45 – südlich des Autobahnzubringers Eschweiler-Ost) ausgeglichen. Die Abwicklung der Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich geregelt.

### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen von zusätzlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes und die Festsetzung von zusätzlichen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südwestlich des Gewerbegebietes getroffen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 45, Flur 118 Gemarkung Eschweiler umzusetzen.

### *Bewertung*

Die einbezogene Ackerfläche nimmt keine bedeutende Funktion als Freiraum oder als Teil einer Freiraumverbindung ein. Aufgrund der starken Eingrünung zum Landschaftsraum und zur B 264 und der relativ geringen Bedeutung der vorhandenen Ackerfläche für den Naturhaushalt werden die Auswirkungen der Planungen auf die Biotopstrukturen als gering eingeschätzt.

## **2.1.2 Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt**

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (März 2020) vorgenommen.

### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) sowie festgesetzte Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogel-schutzgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan bebaut. Diese Bereiche haben für den Artenschutz nur eine geringe Bedeutung. Die zusätzlich überplante Ackerfläche bietet kaum geeignete Lebensräume für die heimische Tierwelt. Aufgrund der Lage und der vorhandenen Lebensräume konnte das Spektrum der im Plangebiet und im angrenzenden Raumpotenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten in der Artenschutzvorprüfung eingegrenzt werden. Insgesamt ist das Vorkommen von 28 planungsrelevanten Arten möglich. Im Bereich des Ackers konnten keine relevanten Arten festgestellt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Lebensräume für Tiere unverändert, da wesentliche Veränderungen des Umweltzustands gegenüber dem Bestand nicht zu erwarten sind.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei Durchführung der Planungen wird ein Großteil der vorhandenen Ackerfläche als Gewerbegebiet festgesetzt und geht daher als Lebensraum für Tiere verloren. In einer Art-für-Art-Betrachtung wurde überprüft, ob durch die Realisierung der Planungen Konflikte mit artenschutzrechtlichen Regelungen zu befürchten sein könnten. Für alle in Frage kommenden Säugetier- und Vogelarten konnte eine relevante Betroffenheit aufgrund von Plausibilitätsüberlegungen sowie Ortsbegehungen ausgeschlossen werden. Eventuelle Fortpflanzungsstätten bleiben unberührt, da lediglich an der Grenze zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Erweiterung in existierende Grünstrukturen eingegriffen wird. Von der geplanten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sind keine schützenswerten planungsrelevanten Arten betroffen, sodass keine Präventionsmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung werden Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) durch die Umsetzung der Planung somit nicht ausgelöst. Eine vertiefende Art für Art Prüfung mit Erfassung (ASP II) ist deshalb nicht erforderlich.

#### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Da eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Zuge der durchgeführten Artenschutzvorprüfung ausgeschlossen werden konnte, sind keine Präventionsmaßnahmen erforderlich.

#### *Bewertung*

Da keine planungsrelevanten Arten von der Planung betroffen sein werden, werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

### **2.1.3 Landschafts- / Ortsbild**

#### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Naturräumlich gesehen liegt die Fläche innerhalb der Großlandschaft Niederrheinische Bucht und hier im Übergangsbereich der naturräumlichen Haupteinheit Jülicher Börde (Aldenhovener Lössplatte) zur Zülpicher Börde. Gekennzeichnet ist dieses Gebiet durch meist ebenes Gelände mit nur sanften Hügeln. Hauptsächlich wird die relativ dicht besiedelte Landschaft landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gebiet ist bereits heute deutlich durch Mensch, Maschine und Verkehr vorbelastet. Insbesondere die Verkehrsstraßen im Westen und Norden belasten den Landschaftsraum und die Avifauna.

Im Plangebiet ist heute ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird durch eine Ausgleichsfläche geprägt, innerhalb derer ein Versickerungsbecken für anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser liegt.

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung der umliegenden Gewerbenutzungen im Norden sowie die von Westen nach Osten verlaufende Indeaue im Süden des Plangebietes geprägt. Entlang der B264, der Dürener Straße und der Straße ‚Vollmühle‘ befinden sich Gehölzstrukturen, die gemeinsam mit der Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes das Gewerbegebiet eingrünen. Östlich und südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Orts- und Landschaftsbild in der heutigen Form erhalten bleiben.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Durch das Planvorhaben wird die Möglichkeit geschaffen, den Gewerbestandort an der Dürener Straße weiter auszubauen und dem ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Dadurch kann eine bauliche Anlage mit einer Firsthöhe von 10,5 m bis auf 20 m an die B 264 heranrücken und den Blick in den südlich angrenzenden Landschaftsraum einschränken.

#### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Um eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, wird für den Änderungsbereich entlang der B 264 ein ca. 12 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Als weitere Maßnahme zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die südlich im Plangebiet liegende Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bis an die B 264 erweitert.

#### *Bewertung*

Die Auswirkung der Planungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden aufgrund der geringen Bedeutung und der zusätzlichen Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes als gering eingeschätzt.

## **2.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima**

### **2.2.1 Fläche**

Im Wesentlichen ist beim Schutzgut Fläche ein Minimierungsgebot ähnlich der Bodenschutzklausel zu verfolgen. Der Verbrauch und die Neuversiegelung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

#### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Innerhalb des Plangebietes ist das im ursprünglichen Rechtsplan festgesetzte Gewerbegebiet bereits bebaut. Bei den vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes handelt es sich um Realisierungen der Festsetzungen des ursprünglichen Rechtsplanes. Eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes über die festgesetzte GRZ von 0,8 hinaus ist aufgrund des bereits festgesetzten Maximalwertes gemäß BauNVO nicht möglich.

Die im südlichen Teil des Plangebietes liegende Fläche dient als Ausgleichsfläche und Versickerungsmulde. Dieser Teilbereich ist bislang bis auf einige im Zusammenhang mit dem Wohngebäude im Gewerbegebiet entstandenen Nebenanlagen unversiegelt. Südwestlich des bestehenden Rechtsplanes liegt die unversiegelte Ackerfläche, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die angrenzende Ackerfläche erhalten und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Mit der Durchführung der Planung wird die Voraussetzung für die Bebauung eines Großteils der einbezogenen Ackerfläche geschaffen. Die derzeit für die Landwirtschaft genutzte Fläche wird teilweise als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierdurch geht im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes die bislang unbebaute Fläche verloren und es wird eine großflächige Versiegelung ermöglicht. Der verbleibende südliche Teil der Ackerfläche bleibt unversiegelt erhalten und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu bepflanzen.

#### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Gewerbegebiet maximal zu 80 % versiegelt werden darf und dass entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zur B 264 eine ca. 12 m breite Fläche zu 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Zusätzlich werden weitere Flächen als Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes festgesetzt, die ebenfalls zu 50 % zu bepflanzen sind.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 45, Flur 118 Gemarkung Eschweiler umgesetzt.

#### *Bewertung*

Die Auswirkungen der Planungen auf den Flächenverbrauch werden als mittel eingeschätzt.

### **2.2.2 Boden**

#### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Der Boden im Plangebiet besteht laut geotechnischem Bericht des Büros Prof. Dr. Ing. H. Dieler + Partner GmbH, September 2005 aus einer ca. 0,4 m dicken Oberbodenschicht. Unter dem Oberboden folgt gewachsener Boden, der bis 2,5 und 3,9 m unter Flur aus i.d.R. steifen und örtlich auch weich bis steifen, feinsandigen Schluffen in Form von "Löß/Lößlehm" reicht. Der tiefere Untergrund besteht aus mitteldicht bis dicht gelagerten sandigen Kiesen, deren Haufwerksraum durch Schluff und Ton nahezu vollständig verstopft, d.h. stark verlehmt ist. In der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung, ist für das Plangebiet eine Bodenzahl von 75 eingetragen. Somit handelt es sich um ertragreiche Ackerböden, die für die Landwirtschaft als wertvoll anzusehen sind.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Raum, der durch den Braunkohletagebau geprägt und überprägt ist. Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft

und über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld ‚Eschweiler Reserve-Grube‘ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung befindet. Ein einwirkungsrelevanter Abbau hat jedoch nicht stattgefunden.

Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme; die Bodenverhältnisse bleiben unverändert. Der Boden mit seinen Funktionen als Lebensraum für Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen und als Bestandteil des Naturhaushaltes bleibt erhalten.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes wird die Voraussetzung für eine weitere Bebauung und Versiegelung geschaffen. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Dadurch wird die Bodenfunktion als Speicher und Puffer des Niederschlagswassers eingeschränkt. Der Boden wird durch seine Versiegelung dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen, weiterhin verliert er seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Ackerflur durch den Bau der B 264 und den größeren schon bebauten Teil des Plangebietes bereits zerschnitten worden ist.

#### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Gewerbegebiet maximal zu 80 % versiegelt werden darf und das entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zur B 264 eine ca. 12 m breite Fläche zu 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Zusätzlich werden weitere Flächen als Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes festgesetzt, die ebenfalls zu 50 % zu bepflanzen sind.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 45, Flur 118 Gemarkung Eschweiler umgesetzt.

#### *Bewertung*

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Grundstückszuschnitts, der geringen Nutzbarkeit der Ackerfläche und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme werden die Auswirkungen auf den Boden als mittel eingestuft.

#### **Altlasten / Kampfmittel**

Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich ein Hinweis mit entsprechenden Empfehlungen aufgenommen.

### **2.2.3 Wasser und Grundwasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Der anstehende Boden ist mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s und  $1 \cdot 10^{-7}$  m/s nur schwach durchlässig und verhält sich daher bei stärkerer Wasserzufuhr zeitweise wie ein Wasserstauer.

Auch in der darunter liegenden Schicht bestimmen die schluffig-tonigen Porenfüllungen der Kiese in-folge der starken "Verlehmung" die Bodendurchlässigkeit. Die geringe und für eine Versickerung ungenügende Bodendurchlässigkeit des Lößlehms setzt sich mit der Tiefe in dieser Kiesschicht unverändert fort.

Im Rahmen der Erstellung des Ursprungsplanes wurde im geotechnischen Bericht zunächst festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser problematisch ist. Der im Rahmen der Entwässerungsplanung des Ursprungsbebauungsplanes beantragten Umsetzung des Versickerungs- und Rigolensystems mit zusätzlichen Sicherheitsmaßnahmen wurde von der Unteren Wasserbehörde zugestimmt.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auf der Ackerfläche weiterhin über die offene Bodenoberfläche versickern.

### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Auch wenn die örtlichen Bodenverhältnisse für eine Versickerung problematische Werte vorweisen, wird angestrebt, das im Bereich der Erweiterung anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Auf der Grundlage des bestehenden Entwässerungskonzeptes kann durch die Schaffung ausreichender Rückhalteräume das Niederschlagswasser eines 10-jährlichen Regenereignisses vor Ort aufgefangen werden und über einen längeren Zeitraum versickern/ verdunsten.

Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Errichtung des Autohauses unmittelbar südlich der Gewerbefläche eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Rigolen-Versickerung in einer Mulde von max. 1 m Tiefe angelegt. Hierdurch ergibt sich ein Rückhaltevolumen von ca. 1.080 m<sup>3</sup>. Durch dieses Rückhaltevolumen kann die eingeschränkte Versickerungsleistung des Untergrundes von  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s bis  $1 \cdot 10^{-7}$  m/s ausgeglichen und sämtliches bisher im Ursprungsplan anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert /verdunstet werden.

Es wird festgesetzt, dass auf der Fläche für die Wasserwirtschaft statt einer Versickerungsfläche von bisher 1.000 m<sup>2</sup> eine maximal 1.500 m<sup>2</sup> große Anlage umgesetzt werden kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt der Nachweis, dass das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser innerhalb dieser Fläche zur Versickerung gebracht werden kann.

Die unverschmutzten sowie gering verschmutzten Niederschlagswässer sollen in das bereits vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet werden. Für die Anpassung der bestehenden Erlaubnis ist gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein neuer wasserrechtlicher Erlaubnisantrag einzureichen.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei extremen Hochwasserlagen der südliche Bereich des Plangebietes bis zu 0,50 m einstauen kann.

Das stark verschmutzte Niederschlagswasser soll wie im Ursprungsplan über eine Drossel dem städtischen Mischwasserkanal in der Dürener Straße zugeleitet werden. Bei starken Niederschlägen soll wie heute das überschüssige Wasser in das Versickerungsbecken abgeschlagen und zur Versickerung/ Verdunstung gebracht werden. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Bei einer eventuellen thermischen Nutzung des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Es wird festgesetzt, dass auf der Fläche für die Wasserwirtschaft eine 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche für die Versickerung des anfallenden gering verschmutzten Niederschlagswassers umgesetzt werden kann.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Gewerbegebiet maximal zu 80 % versiegelt werden darf und dass entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zur B 264 eine ca. 12 m breite Fläche zu 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Zusätzlich werden weitere Flächen als Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes festgesetzt, die ebenfalls zu 50 % zu bepflanzen sind.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 45, Flur 118 Gemarkung Eschweiler umgesetzt.

### *Bewertung*

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Grundwasser sind aufgrund der Versickerungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

## **2.2.4 Luft und Klima**

Neben den Auswirkungen auf das Klima ist hier auch die Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu betrachten.

### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Die in direkter Nachbarschaft zur geplanten Erweiterung liegenden größeren Emittenten sind insbesondere das Elektrowerk, die Autobahn A4 und die umliegenden Ortsteile von Weisweiler und Eschweiler-Ost.

Insgesamt handelt es sich bei den angrenzenden Siedlungsbereichen um eine überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Bebauung, in denen in der Regel nur geringe Luftaustauschprobleme sowie nur schwache Wärmeinseln vorhanden sind. Die heutigen Freiflächen, die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden, besitzen aufgrund ihrer geringen Größe nur eine allgemeine lokalklimatische Bedeutung, die durch die angrenzende B 264 und durch die bestehenden Gebäude des Autohauses bereits eingeschränkt wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation hinsichtlich Luftbelastung und Klimafunktionen unverändert.

### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird die vorhandene Ackerfläche überplant. Hiermit ist eine Veränderung der Oberflächenstruktur bzw. Versiegelung der offenen Bodenfläche verbunden. Durch die unmittelbare Nähe zum Landschaftsraum und eine entsprechend orientierte Eingrünung sind für Gewerbegebiete typische Klimafaktoren, wie stärkere Erwärmung versiegelter / bebauter Flächen, geringere Luftfeuchtigkeit durch fehlende Grünstrukturen, reduzierte Windgeschwindigkeiten und damit schlechtere Austauschbedingungen für das Gebiet in erheblichem Umfang, auszuschließen.

Durch die Versickerung/Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort kann ein Teil der durch den hohen Versiegelungsgrad hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf das Klima minimiert werden. Auch die zusätzlichen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs tragen zu einer höheren Verdunstung

als der jetzige Bestand bei. Folgen des Klimawandels sind u.a. das häufigere Auftreten von Sturmereignissen und Starkniederschlägen sowie Trockenperioden.

Das Versickerungsbecken wird derart konzipiert, dass auch stärkere Regenereignisse problemlos abgeleitet werden können.

#### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern, werden zusätzliche Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes getroffen. Außerdem werden zusätzlich Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes festgesetzt und die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers vor Ort durch Vergrößerung des entsprechenden Beckens um bis zu 50 % gesichert.

#### *Bewertung*

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen / Veränderungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Die Auswirkungen sind insgesamt als gering einzuschätzen.

### **2.3 Schutzgut Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Im Sinne einer Daseinsvorsorge ist 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.

#### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Die durch den Bebauungsplan beanspruchten Flächen haben aufgrund der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung keine hohe Bedeutung für die Bevölkerung insgesamt. Der Wirtschaftsweg am südlichen Rand des Plangebietes wird teilweise für die Naherholung genutzt, hat jedoch aufgrund der starken Vorbelastung durch Verkehrslärm dabei nur eine eingeschränkte Funktion.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Eschweiler-Ost und Weisweiler. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 300 m Richtung Westen und Osten. Unmittelbar nördlich der Dürener Straße schließen weitere gewerblich/industrielle Nutzungen an, südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Abstand ein Industriebetrieb. Von der Trasse der B 264, welche das Indetal in Nord-Süd-Richtung quert, gehen weitere Lärmbelastungen aus.

Auf Grund der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzungen und der Entfernung zu schützenswerten Nutzungen gehen vom Plangebiet keine Gefahren oder Belästigungen für die menschliche Gesundheit aus. Dies gilt auch für die innerhalb des Plangebiets arbeitenden Menschen unter Berücksichtigung der in einem Gewerbegebiet typischerweise vorherrschenden höheren Lärm- und Geruchsbelastungen und des nicht dauerhaften Aufenthalts der Menschen im Freien. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind daher im Plangebiet gewährleistet.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden in Bezug auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt keine Veränderungen eintreten.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Für die Naherholung erfüllt der Planungsraum aufgrund der starken Vorbelastung durch Verkehrslärm nur eine eingeschränkte Funktion. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes dar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Festsetzungen im Hinblick auf die Eingrünung und Einpassung des Gebietes in die Ideauve vorgenommen worden, die umgesetzt wurden und durch die Änderung nicht berührt werden. Durch die mögliche Erweiterung des Gewerbebetriebes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung, die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen sowie der im Plangebiet arbeitenden Menschen zu erwarten. Andere potentiell negativen Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erkennbar.

#### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Da durch die Planungen keine negativen Auswirkungen auf das beschriebene Schutzgut zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich derselben erforderlich.

#### *Bewertung*

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung werden insgesamt als gering eingeschätzt.

## **2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### *Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Im Änderungsbereich sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation für die vorhandenen Sachgüter unverändert.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Über mögliche Funde von historischen Zeugnissen im Boden ist bisher nichts bekannt. Archäologische Befunde und eventuelle Bodendenkmäler können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Bodenfunden sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

#### *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Baudenkmäler zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich derselben erforderlich. Im Bebauungsplan wird auf die Vorgehensweise bei eventuellen Funden hingewiesen.



### *Bewertung*

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind als gering einzustufen.

## **2.5 Entwicklung erneuerbarer Energien**

Im Plangebiet sind keine Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich möglich.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff ‚Wechselwirkungen‘ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

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

## **2.7 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) sind unmittelbare und mittelbare Auswirkungen eines Vorhabens oder der Durchführung eines Planes oder Programmes auf die Schutzgüter. Dies schließt auch solche Auswirkungen des Vorhabens ein, die aufgrund von dessen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, soweit diese schweren Unfälle (gefährliche Stoffe) oder Katastrophen (Wetterextreme infolge des Klimawandels, Erdbeben pp.) für das Vorhaben relevant sind.

Die Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind ("Seveso-III-Richtlinie"). Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit.

Im Abstand von 1.500 m zum Änderungsbereich befinden sich keine Betriebe, von denen schädliche Auswirkungen im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU ausgehen.

## **2.8 In Betracht kommende Planungsalternativen**

Da es sich hier um eine Betriebserweiterung an einem bestehenden Standort handelt kommt ein alternativer Standort nicht in Betracht. Fiktive Erweiterungen der Betriebsflächen des Autohauses in anderen angrenzenden Bereichen sind aufgrund der Straßen und des Regenrückhaltebeckens nicht realistisch, weshalb Alternativen zum städtebaulichen Konzept auf anderen Grundstücken nicht weiterverfolgt wurden. Derartige Alternativkonzepte würden, aufgrund der gleichen erforderlichen Flächengröße, ohnehin nicht zu einer Reduzierung oder Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen.

Der Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes würde dazu führen, dass die Betriebsflächen des Autohandels nicht erweitert werden könnten. Damit wäre die Bestandssicherung des Betriebes an diesem Standort nicht gewährleistet und könnte zu einer Verlagerung an einen ungünstigeren Standort führen. Die

Alternative eines zweiten Betriebsstandortes würde zu unwirtschaftlichen Betriebsabläufen und zu nicht gewünschten zusätzlichen Fahrstrecken führen. Eine komplette Betriebsverlagerung hätte eventuell den Verlust von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet Eschweiler zur Folge.

## **2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Aus den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern geht hervor, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

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

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei erfolgte die Bewertung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ in drei Stufen (gering, mittel und erheblich).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte im Rahmen des erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig aufgestellt 1991 Büro Froelich + Sporbeck.

Die Artenschutzprüfung wurde entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW („VV-Artenschutz NRW“, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 10.06.2016), der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben (Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 22.12.2010) erarbeitet.

Weitere Informationen wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 – Hover Mühlenfeld – gesammelt.

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

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus den Ausführungen unter Punkt 2 geht hervor, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB festzulegen.

### 3.3 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 - Hover Mühlenfeld - wird einem bereits hier angesiedelten Gewerbebetrieb die Möglichkeit einer Erweiterung am Standort ermöglicht. Hierzu wird der bestehende Geltungsbereich um eine südöstlich angrenzende Ackerfläche erweitert. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes wird die Möglichkeit einer zusätzlichen Versiegelung von Boden und von Flächenverbrauch innerhalb des Plangebietes geschaffen. Der Boden geht hier als Lebensraum für Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen und als Bestandteil des Naturhaushaltes verloren.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden die rechtlich relevanten Schutzgüter auf eventuelle erhebliche negative Auswirkungen durch dieses Vorhaben geprüft. Für den überwiegenden Teil der überprüften Schutzgüter ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen von einer geringen Betroffenheit auszugehen. Die durchgeführte Artenschutzprüfung kommt zum Ergebnis, dass für alle in Frage kommenden Säugetier- und Vogelarten eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Für die Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“ sind die Auswirkungen als mittel einzuschätzen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### 3.4 Verwendete Quellen

Folgende Informationsquellen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 - Hover Mühlenfeld - zugrunde gelegt:

- Bebauungsplan 273 - Hover Mühlenfeld -, November 2006
- Denkmalliste der Stadt Eschweiler
- Entwässerungskonzept Büro für Bauwesen IBT Eschweiler, Januar 2006
- Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009)
- Geotechnischer Bericht, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen September 2005
- Informationen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 273 – Hover Mühlenfeld -, Büro Landschaft! Aachen; Februar 2006
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 – Hover Mühlenfeld –, Büro RaumPlan Aachen, Oktober 2020
- Landschaftsplan III – Eschweiler-Stolberg – der StädteRegion Aachen, November 2004
- Vorprüfung der Artenschutzbelange durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2020

Eschweiler, den .2021

gez. U. Zingler