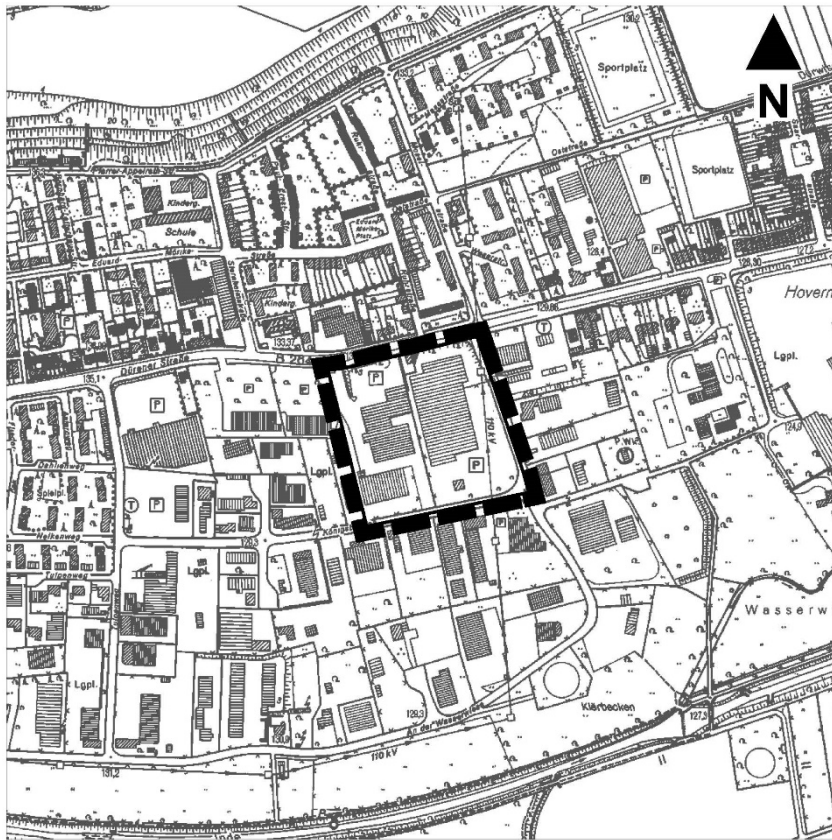




STADT ESCHWEILER

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

BEGRÜNDUNG

ERNEUTE OFFENLAGE

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

1	AUSGANGSSITUATION.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Heutige Situation	4
1.3	Planungsanlass und Ziel	4
1.4	Planungs- und Standortalternativen	5
1.5	Übergeordnete Planung und verbindliche Bauleitpläne	5
1.6	Bebauungsplanverfahren	7
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	7
3	PLANINHALT	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Verkehrsflächen.....	11
3.5	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
3.6	Flächen mit beschränkter Nutzung (Maststandorte)	12
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
5	KENNZEICHNUNGEN	12
6	HINWEISE	12
7	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER HOCHWASSERVORSORGE, INSBESONDERE DER VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN	13
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
8.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	14
8.2	Abfallentsorgung.....	14
8.3	Verkehrliche Erschließung.....	14
8.4	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	15
8.5	Bodenordnende Maßnahmen	15

9	UMWELTBELANGE	15
9.1	Umweltprüfung	15
9.2	Eingriff in Natur und Landschaft	15
9.3	Artenschutz in der Bauleitplanung	15
9.4	Altlasten.....	16
9.5	Immissionen	16
10	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	16

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 umfasst einen Teil des Gewerbegebietes Königsbenden im Stadtteil Eschweiler-Ost. Dabei handelt es sich um Flächen südlich der Dürener Straße und westlich der Straße Königsbenden mit einer Größe von ca. 3,26 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

1.2 Heutige Situation

Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) an der Adresse Königsbenden 39. Die Bestandsgebäude und Parkplätze des ehemaligen Baumarktes wurden bereits umgenutzt und derzeit durch einen Fachmarkt für Agrar- und Reitsporthandel in Anspruch genommen.

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

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

1.3 Planungsanlass und Ziel

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

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

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

Nach jahrelangen Leerstand des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes an der Adresse Königsbenden 39 ist es gelungen, einen Eschweiler Unternehmer zu einer Verlagerung seines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel an diesen Standort zu bewegen. Durch die geplante Nachnutzung der brachliegenden Hallen bietet sich die Chance, dort den städtebaulichen Missstand zu beheben und gleichzeitig dem ortsansässigen Unternehmen auf Eschweiler Stadtgebiet die Möglichkeit zur Expansion zu geben, ohne dass eine Neubebauung oder zusätzliche Flächenversiegelungen „auf der grünen Wiese“ erfolgen müssten.

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

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

1.4 Planungs- und Standortalternativen

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

Da im Stadtgebiet weiterhin der Bedarf besteht, Flächen für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bereitzuhalten, die eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen, soll dieser Standort als vorrangiger Ergänzungsstandort für die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe dienen.

Das bereits bestehende Lebensmittelfachgeschäft soll in seinem Bestand gesichert werden und weiterhin der Versorgungsfunktion dienen. Aufgrund der Änderung seines Nutzungskonzeptes wird eine größere Verkaufsfläche benötigt.

Durch die projektierte Nachnutzung der bestehenden Hallen des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes kann die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens ohne neue Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle erfolgen.

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

1.5 Übergeordnete Planung und verbindliche Bauleitpläne

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

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

Für das geplante Projekt ist die Darstellung einer „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erforderlich“. Daher wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren die 20. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Königsbenden – durchgeführt, mit der die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ geändert wurde.

Landschaftsplan

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

Bebauungspläne

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



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

1.6 Bebauungsplanverfahren

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 –Dürener Straße / Südstraße wird eine Teilfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 überplant.

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.

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

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, welche am 14.12.2018 in Kraft getreten ist. Am 10.12.2020 (VV 368/20) wurde die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB i.V. m. §§ 16 und 17 BauGB durch den Rat der Stadt Eschweiler beschlossen, die am 12.12.2020 in Kraft getreten ist.

Mit der parallel im Verfahren befindlichen 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler wurde zunächst die bisherige Darstellung einer "Gewerbliche Baufläche (G)" in eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ geändert. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur 20. Änderung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Die 20. Flächennutzungsplanänderung liegt der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vor.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße - wurde zunächst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, in dem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und direkt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.

Ergebnis einer zwischenzeitlich beauftragten Rechtsberatung zu der komplexen Einzelhandelsthematik ist u.a. die Empfehlung, dass die Bebauungsplanänderung im formalen Verfahren gem. § 1 ff. BauGB und nicht im vereinfachten Verfahren erfolgt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann im neuen Planverfahren abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung erfolgt ist.

Aus diesem Grund, erfolgt als nächster Verfahrensschritt der Beschluss der erneute Offenlage.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße - wird gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Die gründenordnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans 63 werden übernommen. Eine Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen und die Erstellung eines Landschaftspflegerische Fachbeitrages sind daher nicht erforderlich.

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

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der Bebauungsplan überplant einem an der Dürener Straße gelegenen Teilbereich das Gewerbegebiet „Königsbenden“. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen (Dürener Straße und Königs-

benden) erschlossen. Die Grundstücke sind bereits bebaut bzw. werden zurzeit bebaut. Das städtebauliche Konzept soll die Grundstruktur des Gebietes sowie genehmigte bzw. beabsichtigte Vorhaben sichern und gleichzeitig zukünftig städtebaulich unerwünschte Nutzungen unterbinden. Flächen für Stellplätze, Zu- und Abfahrten sowie Anlieferung sind auf den Grundstücken in ausreichender Anzahl und Dimension berücksichtigt. Entlang der Dürener Straße trägt die Erhaltung einer Baumreihe zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zur Fassung des Straßenraumes bei.

3 PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

In den einzelnen Sondergebieten soll die Ansiedlung jeweils nur eines einzigen Einzelhandelsbetriebes zulässig sein, um die vorhandene städtebauliche Ordnung im Bestand zu sichern. Aufgrund dessen werden für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe Mindestgrößen für die Grundfläche festgesetzt, mit denen die Funktionalität der jeweiligen Betriebsart gewährleistet ist und zugleich ausgeschlossen wird, dass ein weiterer Betrieb errichtet werden kann.

Für alle drei Einzelhandelsbetriebe gilt:

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

SO_{EZH 1}

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

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

SO_{EZH 2}

Im Sondergebiet SO_{EZH 2} ist ein Fachmarkt mit einer Grundfläche von mindestens 1.000 m² und mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Bei den hier zulässigen Sortimenten handelt es sich um nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die an diesem Standort schon nach dem bisher geltenden 3. Bebauungsplanänderung zulässig waren. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 qm entspricht der des aktuell genehmigten Vorhabens, das in dieser Größenordnung gesichert wird.

SO_{EZH 3}

Im Sondergebiet SO_{EZH 3} ist ein Fachmarkt mit einer Grundfläche von mindestens 1.000 m², mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten, nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine gesteuerte Flexibilität bei der Entwicklung des Standortes und stellt gleichzeitig die Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente sicher.

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

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

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

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

dieser Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten geeignet.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Konkret wird das Maß der baulichen Nutzung durch

- die Grundflächenzahl 0,8,
- die maximale Zahl der Vollgeschosse (III) sowie
- außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung die maximale Traufhöhe von 10,5 m über Oberkante des Gehweges Königsbenden

festgesetzt.

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

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

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

Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für den Bereich unter der 110 kV Hochspannungsleitung. Innerhalb des 2 x 16,0 m breiten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m bezogen auf eine Geländehöhe von 127,0 m über NHN zulässig. (Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. (siehe Hinweis unter Punkt III.2 110-kV-Hochspannungsfreileitung).

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

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden analog zum Ursprungsplan mit Baugrenzen parallel zu den umliegenden Straßen definiert.

3.4 Verkehrsflächen

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

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

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

3.5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

3.6 Flächen mit beschränkter Nutzung (Maststandorte)

In den textlichen Festsetzungen sind Beschränkungen der Nutzung um die im Plangebiet gelegenen Maststandort 110 kV-Leitung (Maste 5-7) festgesetzt, da aus Sicherheitsgründen die Fläche mit einem Radius von 15 m um die Maststandorte von allen Baumaßnahmen freigehalten werden muss. Aus Sicherheitsgründen sind auf diesen Flächen nur Anlagen in flächiger Ausführung (z.B. Stellplätze, Zufahrten) zulässig.

Gleichfalls aus Sicherheitsgründen wird festgesetzt, dass im Schutzstreifen der Freileitung (BL 112 / beidseitig der Leitung je 16 m) Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 6 m zulässig sind.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

5 KENNZEICHNUNGEN

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Die gängigen Regelungen und Bauvorschriften sind zu beachten.

6 HINWEISE

Grundwasser

Ein Teil des Plangebiets liegt in einem Auegebiet (siehe Kennzeichnung oben). In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die gängigen Regelungen und Bauvorschriften sind zu beachten.

110-kV-Hochspannungsfreileitung

Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung "Zukunft - Velau", Bl. 1112 (Maste 5 bis 7). Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des 2 x 16,0 m breiten Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. In den Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen sind aus Sicherheitsgründen die Vorgaben der Leitungsträger zu berücksichtigen. Die im Beteiligungsverfahren seitens der Leitungsträger eingegangenen Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Kampfmittel

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

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

Bodendenkmalpflege

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

Artenschutz

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

7 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER HOCHWASSERVORSORGE, INSBESONDERE DER VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN

Ca. 330 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Inde. Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten Inde der Bezirksregierung Köln kann das Plangebiet in einem südlichen Teilbereich bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) überflutet werden.

Bei dem Hochwasserszenario HQ_{extrem} handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Diese Hochwasser sind sogenannte „Jahrtausendhochwasser“. Dass extreme Überflutungen möglich sind, ist durch die Überschwemmung am 14./15. Juli 2021 deutlich geworden.

Trotz einem vorhandenen Hochwasserrisiko wird aus folgenden Gründen an der Planung festgehalten:

Ein Leben mit dem Hochwasserrisiko bestimmt seit jeher die Ansiedlungen in der Nähe von Fließgewässern. Angesichts zunehmender Flächenversiegelung und Rücknahme von Retentionsräumen in der Vergangenheit hat sich das Risiko von Hochwasserereignissen verschärft. Auch ist anzunehmen, dass aufgrund des Klimawandels das Risiko für Extremhochwasserereignisse zunehmen wird. Dennoch ist aufgrund der bestehenden technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz und der angedachten Maßnahmen der Hochwassermanagementplanung im Abwägungsprozess den oben

genannten Belangen zur Sicherung und Optimierung der Einzelhandelsnutzung der Vorrang einzuräumen gegenüber dem Risiko des Hochwassers. Zudem können durch bauliche Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Objektplanung entsprechend Schutz vor Hochwasser erzielt werden.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

8.2 Abfallentsorgung

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

8.3 Verkehrliche Erschließung

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

Fuß- und Radwege

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

8.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

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

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

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

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

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

9 UMWELTBELANGE

9.1 Umweltprüfung

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

9.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße - wird gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Die grünordnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans 63 werden übernommen. Eine Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen ist daher nicht erforderlich. Die Erstellung eines Landschaftspflegerische Fachbeitrages ist nicht erforderlich.

9.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

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

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

9.4 Altlasten

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

9.5 Immissionen

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

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

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

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

Eschweiler, den .2021

U. Zingler

TEIL B: UMWELTBERICHT

1	EINLEITUNG	18
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	18
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele	19
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN.....	21
2.1	Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	21
2.2	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima	24
2.3	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.....	27
2.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.5	Erneuerbare Energien	29
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien.....	29
2.7	Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet.....	29
2.8	In Betracht kommende Planungsalternativen	29
2.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	30
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	30
3.1	Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben	30
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	30
3.3	Zusammenfassung.....	30
3.4	Verwendete Quellen.....	31

1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – 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 Prüfmethoden, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 umfasst einen Teil des Gewerbegebietes Königsbenden im Stadtteil Eschweiler-Ost. Dabei handelt es sich um Flächen südlich der Dürener Straße und nördlich bzw. westlich der Straße Königsbenden mit einer Größe von ca. 3,2 ha.

Betroffen von der Planänderung sind der ehemalige Standort des Bau- und Gartenfachmarktes an der Adresse Königsbenden 39, an dem inzwischen ein Agrar- und Reitsporthandel angesiedelt ist, sowie das Gelände eines Discounters (Aldi) und zweier Fachmärkte an der Dürener Straße 282. Im Norden befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches noch ein Wohn- und Geschäftshaus (Autohändler) an der Dürener Straße 284.

Das Plangebiet ist durch Einzelhandel vorgeprägt, verkehrlich sehr gut erreichbar und befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler innerhalb des „Sonderstandortes Dürener Straße“. Durch die Verlagerung eines auf Eschweiler Stadtgebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel an den ehemaligen Baumarktstandort kann die drohende städtebauliche Entwicklung der Verfestigung einer Einzelhandelsbranche verhindert werden.

Wesentliches Planungsziel ist nun, die an diesem Einzelhandelsstandort beabsichtigten bzw. genehmigten Nutzungen zu sichern und die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu steuern. Hierfür ist die Änderung eines Teilbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Konkretisierung der Zweckbestimmungsänderung sollen die nachfolgenden Ziele der Planung erreicht werden:

- Zulässigkeit eines Agrar- und Reitsporthandels mit Lagerverkauf mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.900 qm und einem Warenangebot aus dem Agrar- und Reitsportbedarf
- Begrenzung der Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß Eschweiler Sortimentsliste auf insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche um Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu verhindern.

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind vollständig baulich genutzt. Durch die Änderung kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Grund und Boden.

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

Der wirksame Regionalplan (Stand 16. Änderung) stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt die überplante Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Im Osten quert eine oberirdische Hauptversorgungsleitung das Plangebiet von Süden nach Norden. Mit der parallel im Verfahren befindlichen 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler wurde zunächst die bisherige Darstellung einer „Gewerbliche Baufläche (G)“ in eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ geändert. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur 20. Änderung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vor.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt aktuell innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – (rechtskräftig seit dem 02.07.2009).

Für das Plangebiet wird parallel zur 20. Änderung des FNP zur Sicherung der verfolgten städtebaulichen Ziele das hier betrachtete Verfahren der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – durchgeführt. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung, konkret auf die in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zulässigen Betriebsarten, Verkaufsflächen und Sortimente.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes sind auch keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

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

Das nächstgelegene Schutzgebiet liegt südöstlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5. („Landschaftsschutzgebiete zwischen Eschweiler und Stolberg, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“).

Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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.

Durch die 20. Änderung des FNP und die im Parallelverfahren durchgeführte 7. Änderung des Bebauungsplans 63 wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

Artenschutz

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind derzeit nicht erkennbar.

Die im westlichen Teil des Plangebietes durchgeführten Abriss- und Neubaumaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtlich begleitet. Für die im östlichen Teil vorhandenen Bestandsgebäude war im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich. Im Genehmigungsbescheid werden entsprechende Ersatzpflanzungen festgelegt.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Gemäß § 1 a 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.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

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

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

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus Informationsportalen und den innerhalb dieses Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

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

Grün- und Gehölzstrukturen spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Die Flächen sind überwiegend versiegelt und bebaut. Der östliche Bereich ist geprägt durch leerstehende Bestandsgebäude und Stellplatzflächen des ehemaligen Baumarktes, auf der westlichen Teilfläche wurde nach Rückbau des ursprünglichen Gebäudebestandes der Erweiterungsbau eines Discounters (Aldi) sowie der Bau zweier Fachmärkte umgesetzt.

In diesem Bereich sind Grün- und Gehölzstrukturen nur in Form von Stellplatzbepflanzungen und in Form von Baumreihen im Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen der Dürener Straße und der Straße Königsbenden vorhanden.

In südlicher Richtung, südlich des Gewerbegebietes Königsbenden liegt der offene Landschaftsraum der Inde mit der Festsetzung „Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage und grenzt nicht unmittelbar an den Landschaftsraum an.

Für den Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete festgesetzt. Im Geltungsbereich sowie in dessen näherem Umfeld sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vorhanden. Auch geschützte Biotop gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz NRW sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.



Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereiches aus dem Jahr 2016 [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes auch künftig eine Nutzung mit unveränderten Biotopstrukturen zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Umnutzung des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes in einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel, der Bestandssicherung des bestehenden Lebensmittelfachgeschäftes und der Sicherung des Sonderstandortes für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotopstrukturen/Pflanzen zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Bewertung

Aufgrund fehlender höherwertiger Biotopstrukturen sind die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung als gering einzustufen.

2.1.2 Tiere/Artenschutz

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Als Lebensraum für Tiere hat der Planänderungsbereich aufgrund des hohen Anteils an bebauten und versiegelten Flächen insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann mit großer Wahrscheinlichkeit weitestgehend ausgeschlossen werden.

In Betracht kommt lediglich eine mögliche Funktion für gebäudebrütende Vogelarten und für Fledermäuse.

Im Rahmen der Erteilung einer Abbruchgenehmigung für drei Bestandsgebäude im westlichen Geltungsbereich (Standort des Erweiterungsbaus des Discounters) wurde im Februar 2019 ein Kurzbeitrag zum Artenschutz erstellt. Dieser hatte zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der dort formulierten Maßnahmen (u.a. Berücksichtigung bestimmter Zeitfenster) eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Gruppe der Fledermäuse auszuschließen ist.

Für den Gebäudebestand im östlichen Geltungsbereich wird durch die Bebauungsplanänderung eine Umnutzung des ehemaligen Baumarktes vorbereitet.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Lebensräume für Tiere unverändert, da wesentlichen Veränderungen des Umweltzustands gegenüber dem Bestand nicht zu erwarten sind. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ist auch künftig eine Nutzung mit unverändertem Versiegelungsgrad zu erwarten, die keine attraktiven Lebensräume für Tiere bietet.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Umnutzung des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes in einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel, der Bestandssicherung des bestehenden Lebensmittelfachgeschäftes und der Sicherung des Sonderstandortes für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird nicht von zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ausgegangen.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Gebäudebestand ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Sollte in weiterer Zukunft doch ein Gebäuderückbau erfolgen, so ist auch dieser artenschutzrechtlich zu begleiten.

Da der Erhaltungszustand lokaler Populationen planungsrelevanter Arten im Umfeld durch die Änderung der Nutzungsart nicht verschlechtert wird und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind, sind im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Artenschutzprüfung bzw. artenschutzrechtliche Begleitung werden im Rahmen von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. Abrissmaßnahmen durchgeführt.

Bewertung

Aufgrund der fehlenden Biotopstrukturen sowie unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen sind die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung auf Tiere als gering einzustufen.

2.1.3 Landschafts- / Ortsbild

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Geltungsbereich ist durch Einzelhandel, seinen Gebäudebestand und einen hohen Versiegelungsgrad vorgeprägt. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und grenzt nicht unmittelbar an den Landschaftsraum an. Auch das Landschafts- bzw. Ortsbild im weiteren Umfeld des Plangebietes wird durch Gewerbebetriebe dominiert. Im Norden verläuft die Landesstraße L 228, im Osten eine oberirdische Hochspannungsleitung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Flächen und Gebäudebestand auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes wieder einer entsprechenden gewerblichen bzw. Einzelhandelsnutzung zugeführt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wurde u.a. die Voraussetzungen dafür geschaffen, eine geeignete Nachnutzung des Hallenbestandes zu ermöglichen und einem ortsansässigen Unternehmen ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme die Möglichkeit zur Expansion zu geben.

Es ist mit einem gegenüber der Bestandssituation unveränderten Ortsbild zu rechnen.

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

Das Landschafts- und Ortsbild bleibt als Gewerbegebiet unverändert, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich sind.

Bewertung

Die Auswirkung der Planungen auf Landschafts- und Ortsbild werden als gering eingeschätzt.

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

2.2.1 Boden

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die örtlichen Böden sind der Indeniederung zuzuordnen. Die Flächen des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut und versiegelt. Die Böden sind daher überwiegend anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in den zu ändernden Bereichen erheblich gestört.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches sind in der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L5102, Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Geltungsbereiches wurde daher bereits in Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) in der Anlage 6 wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Der Geltungsbereich befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Innerhalb des Geltungsbereiches hat Bergbau im Tiefen (Abbau von Steinkohle) stattgefunden. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht mehr zu rechnen.

Durch das Plangebiet verläuft die geologische Störung Hörschbergsprung. Eine Kennzeichnung ist gemäß den Rückmeldungen aus der Behördenbeteiligung jedoch nicht erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bodenverhältnisse unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Die Bodenverhältnisse bleiben unverändert.

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

Die Bodenverhältnisse bleiben unverändert, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich sind.

Bewertung

Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering eingestuft.

Altlasten / Kampfmittel

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Es gibt Hinweise, dass im Bereich des Geltungsbereiches vermehrte Bodenkampfhandlungen und/oder Bombenabwürfe stattgefunden haben, so dass eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planungen ergeben sich keine Änderungen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Nach Überprüfung der Flächen kann eine Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

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

Ein Hinweis auf die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel innerhalb des Planbereiches wird im weiteren Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Bewertung

Die vorgesehene Planung hat keine Auswirkungen.

2.2.2 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

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die Mischwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen entwässert. Die Entwässerungssituation ist von der Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht betroffen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung die Inde. Der Geltungsbereich liegt daher bereichsweise in einem Auengebiet. Im Hochwasserfall können Teilbereiche überflutet werden (500-jährliches Hochwasser (HQ 500)). Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch natürliche oder künstliche Einflüsse (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Sumpfungsmaßnahmen des Bergbaus) verändert sein. Der Geltungsbereich liegt im Grenzbereich von Sumpfungsmaßnahmen, so dass Auswirkungen im Bereich nicht auszuschließen sind. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben Entwässerungssituation und Grundwasserverhältnisse unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung bleiben Entwässerungssituation und Grundwasserverhältnisse unverändert.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Grundwasser sind nicht erforderlich.

Bewertung

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Grundwasser zu erwarten.

2.2.3 Luft und Klima

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet selbst sind keine Emissionsquellen vorhanden. Aktuelle Daten zur Luftbelastung aus dem Umfeld liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Eschweiler und ist überwiegend bebaut. Im „Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler“ (2002) werden die Flächen des

Planungsgebietes dem „Klima mäßig verdichteter Siedlungsbereiche“ mit der spezifischen Eigenschaft „Gewerbeklima“ zugeordnet. Das Gewerbeklima wird durch einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen und eine geringe Durchgrünung charakterisiert. Die versiegelten Flächen erwärmen sich am Tage stark und speichern diese Wärme. Eine nächtliche Abkühlung erfolgt hier nur sehr verzögert.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Inde übernimmt eine wichtige Funktion als Luftleitbahn im Siedlungsbereich (hohe Bedeutung). Hier wird die im Freiland entstehende nächtliche Kaltluft in den Siedlungsraum geleitet. Dies wirkt sich auch auf den Planungsraum aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die kleinklimatischen Verhältnisse unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Umnutzung des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes in einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel, der Bestandssicherung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und der Sicherung des Sonderstandortes für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird keine wesentlichen zusätzliche Versiegelungen von Flächen vorbereitet, die kleinklimatischen Verhältnisse bleiben unverändert.

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

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Bewertung

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen/Veränderungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

2.3 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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.

Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Zukunft-Velau“, Bl.1112 Maste 5 bis 7. Nördlich der Dürener Straße grenzen Wohngebiete an den Geltungsbereich an. Diese Gebiete sind insbesondere durch den Verkehrslärm der Dürener Straße vorbelastet. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von gewerblich genutzten Gebieten und Wohngebieten ist die Situation als städtebauliche Gemengelage anzusehen.

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Gefahren oder Belästigungen für die menschliche Gesundheit aus. In den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten ist von Gewerbelärmeinwirkungen

durch den Kundenverkehr auf den Zu- und Abfahrten sowie den Stellplätzen auszugehen. Weitere außergewöhnliche Emissionsquellen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Durch die Aufgabe des Baumarktes war zumindest temporär die ehemals vorhandene Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung durch Kunden- und Anlieferverkehr entfallen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Nachnutzung der Hallen für den Agrar- und Reitsporthandel im Vergleich zu der ehemaligen Baumarktnutzung aufgrund des speziellen Angebotes eine geringere Beeinträchtigung durch Kunden- und Anlieferverkehr auslöst.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung gemäß bestehendem Planungsrecht möglich. Die jetzige bzw. die zulässige Immissionssituation im Bebauungsplanänderungsbereich bliebe unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Erhebliche Lärm- oder Luftbelastungen sind von möglichen Nutzungen innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches, nicht zu erwarten. Durch die geplante Umnutzung des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes in einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel, der Bestandssicherung des bestehenden Lebensmittelfachgeschäftes und der Sicherung des Sonderstandortes für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich kaum Veränderungen gegenüber der heutigen Situation. Grundsätzlich ist mit einem Abnehmen des Kundenverkehrs zu rechnen. Immissionsbelastungen durch den Verkehr sind in erster Linie an den Gebäuden der Dürener Straße zu erwarten.

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

Die Schutzbereiche der vorhandenen Hochspannungsleitungen 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Zukunft-Velau“, Bl.1112 Maste 5 bis 7 werden im Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit den Leitungsträgern berücksichtigt. Es ist nicht von Einwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder auf den Menschen auszugehen.

Bewertung

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind insgesamt als gering einzustufen.

2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Geltungsbereich sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Im Umfeld befinden sich die dem Plangebiet gegenüberliegenden Baudenkmäler Nr. 161 „Siedlung Eduard-Mörke-Platz“ (Dürener Straße 273-293) und Nr. 199 „ehemalige katholische Pfarrkirche Herz Jesu“ (Dürener Straße 247). Aufgrund der tieferen Lage des Plangebietes und da die Gebäudehöhenbeschränkung aus der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 im Bebauungsplan beibehalten wird, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegenden Denkmäler zu erwarten.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind bauliche Maßnahmen gemäß geltendem Planungsrechts zulässig.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung sind keine Baudenkmäler betroffen.

Bewertung

Es ist nicht von Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter auszugehen.

2.5 Erneuerbare Energien

Derzeit erfolgt im Plangebiet eine leitungsgebundene Energieversorgung. Die mit der Bebauungsplanänderung vollzogenen Planungen stehen einer zukünftigen Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

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 Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet

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

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.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

2.8 In Betracht kommende Planungsalternativen

Das Plangebiet ist durch Einzelhandel vorgeprägt, verkehrlich sehr gut erreichbar und befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler innerhalb des „Sonderstandortes Dürener Straße“. Die Flächen sind bereits im Bestand großflächig bebaut oder versiegelt. Aus diesen Gründen eignet sich die Fläche in hohem Maße für die geplanten bzw. genehmigten Nutzungen. Eine Wohnnutzung scheidet aufgrund der gewerblichen Umgebungssituation aus.

Die Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Einzelhandels für Agrar- und Reitsporthandel an diesen Standort kann ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgen, bestehende Hallen können umgenutzt werden.

Durch das Vorhaben ergibt sich eine Perspektive für die Folgenutzung einer Einzelhandelsbrache, durch die eine städtebaulich problematische Verfestigung verhindert werden konnte.

Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind im Eschweiler Stadtgebiet nicht ersichtlich.

2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Bestandssituation und bestehendes Planungsrecht ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes – Dürener Straße/Südstraße – erfolgte verbal argumentativ.

Die Umweltauswirkungen werden in drei Stufen (gering, mittel und erheblich) bewertet. Dabei ist die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern ließen sich aus der Bestandsaufnahme ableiten.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Da keine erheblichen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen vorgesehen.

3.3 Zusammenfassung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung für den Bereich zweier Einzelhandelsstandorte südlich der Dürener Straße im Gewerbegebiet Königsbenden. Um eine städtebaulich problematische Verfestigung einer Einzelhandelsbrache zu vermeiden wurde auf den Flächen des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarkts ein Einzelhandel für Agrar- und Reitsporthandel angesiedelt. Die Planung wird im Bereich der westlich im Geltungsbereich gelegenen Einzelhandelsstandorte an die aktuelle Genehmigungslage angepasst.

Aufgrund der Großflächigkeit der genehmigten Einzelhandelsnutzungen ist die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 63 erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Die Flächen sind bereits im Bestand großflächig bebaut oder versiegelt.

Somit ergeben sich durch die geplante Änderung auch keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Zusätzliche Untersuchungen und Betrachtungen im Rahmen der Umweltprüfung zur 7. Änderung des Bebauungsplans 63 sind nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – geändert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend geltender gesetzlicher Vorgaben im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren, im Genehmigungsverfahren oder bei der Bauausführung berücksichtigt.

Generell ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3.4 Verwendete Quellen

Folgende Fachpläne wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zur 7. Änderung des Bebauungsplans 63 zugrunde gelegt:

- Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, Geologisches Landesamt NRW,
- Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg der StädteRegion Aachen, Stand: 15.10.2004
- Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler; BKR Aachen, Dezember 2002

Eschweiler, den .2021

U. Zingler