

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 287 B  
- DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -**

**BEGRÜNDUNG TEIL A UND B**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

**INHALT DER BEGRÜNDUNG**

<b>TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>1. VORGABEN ZUR PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Heutige Situation	4
1.3 Planungsanlass und Ziele	5
1.4 Planungs- und Standortalternativen	5
1.5 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen	5
<b>2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b>	<b>11</b>
<b>3. PLANINHALTE</b>	<b>12</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4 Verkehrsflächen	17
3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (GFL)	17
3.6 Grünordnerische Festsetzungen	18
3.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	19
3.8 Immissionsschutz	19
<b>4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</b>	<b>20</b>
<b>5. KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>20</b>
<b>6. HINWEISE</b>	<b>21</b>
<b>7. Nachrichtliche ÜBERNAHME</b>	<b>23</b>
<b>8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>23</b>
8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	23
8.2 Abfallentsorgung	24
8.3 Verkehrliche Erschließung	24
8.4 Bodenordnende Maßnahmen	25
<b>9. UMWELTBELANGE</b>	<b>26</b>
9.1 Eingriff in Natur und Landschaft	26
9.2 Artenschutz in der Bauleitplanung	26
9.3 Altlasten	26
9.4 Hochwasserschutz	27
<b>10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>28</b>

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

### 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 B – Dürener Straße/Hovermühle – umfasst den südlichen Teilbereich des ehemaligen Kabelwerks Prysmian im Osten von Eschweiler. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden überwiegend durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 287 A – Dürener Straße / Hovermühle –,
- im Osten durch den Wirtschaftsweg Hovermühle,
- im Süden überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen, die teilweise als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 287 A herangezogen wurden und
- im Westen durch einen Privatweg.

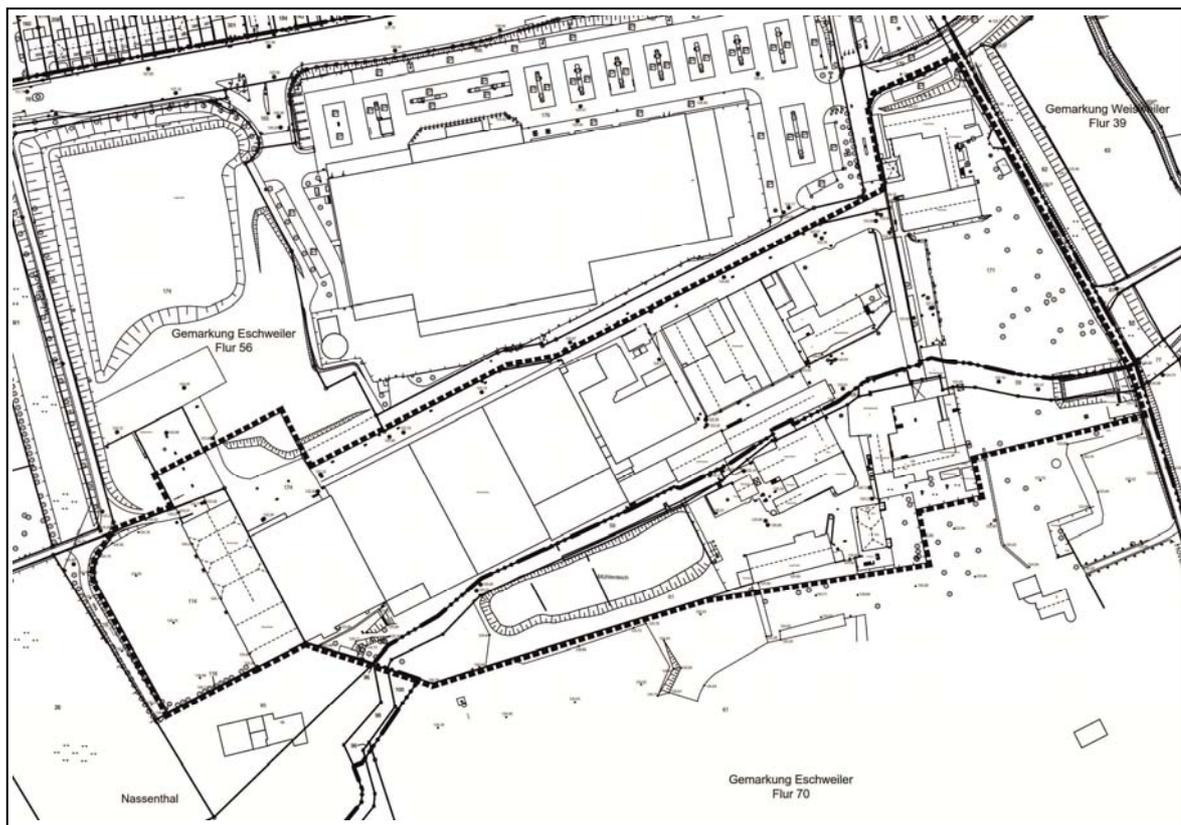


Abbildung 1: Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Stadt Eschweiler

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

## 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die südlichen Teilflächen des ehemaligen Kabelwerks Prysmian. Im nördlichen Teil des Werksgeländes wurde nach Abriss der Bestandsbebauung im Frühjahr 2017 ein großer Bau- und Gartenfachmarkt eröffnet. Große Teile des südlichen Plangebiets sind heute noch durch Lager- und Produktionshallen bebaut. Südöstlich der Hallenbebauung befindet sich der ehem. Verwaltungsbereich. Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich der Werkszufahrt aus Richtung Kölner Straße, befinden sich das ehemalige Pförtnerhaus sowie ehemalige Personalgebäude. Die Gebäude sind überwiegend in Nutzung, u.a. durch eine Kfz-Werkstatt, einen Industrie-Schweißservice für Anlagenbau sowie einen Anbieter für Fulfillment im Bereich Logistik / Spedition. Der Vermietungsstand der Bestandsgebäude im Plangebiet beträgt ca. 90 %.

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage, südlich beginnt die freie Landschaft der Indeae. Vereinzelt Randbereiche innerhalb des Plangebietes sind geprägt durch Grünlandflächen, die mit einzelnen Gehölzbeständen durchsetzt sind. Innerhalb dieser Flächen liegen teilweise notwendige Entwässerungsanlagen und -leitungen.

Südlich der Hallenbebauung befindet sich der sogenannte Mühlenteich, der im Bestand der Löschwasserversorgung dient. Eine Entnahme des Löschwassers ist über bestehende Leitungen möglich. Die Entnahmestelle befindet sich auf der (ehem.) Werksstraße (Privatstraße) unmittelbar südlich angrenzend an das Grundstück des neuen Bau- und Gartenfachmarktes. Eine Notfallbefüllung kann über das Bassin im Osten des Plangebietes erfolgen.

Die baulich genutzten Flächen des Plangebietes sind durch Mauern und Zäune zu den südlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

Das Plangebiet wird von Osten her, von der Kreuzung Dürener Straße (L 223) / Kölner Straße (B 264) über die ehem. Werkszufahrt erschlossen und ist dadurch sehr gut an das innerstädtische sowie das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet selbst wird über private Erschließungsflächen erschlossen.

Das Gelände innerhalb dieses Plangebietes ist nahezu eben. Im Osten liegt das Plangebiet auf einer Höhe von etwa 124,4 m ü. NHN, im Westen auf 124,1 m ü. NHN, im Süden auf 124,5 bis 124,7 m ü. NHN und im Norden auf 122,2 bis 123,8 m ü. NHN (DHHN 2016).

### *Umgebungsnutzungen*

Nördlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße/Hovermühle - an, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie zwei Gewerbegebiete festsetzt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde im Sondergebiet ein Bau- und Gartenfachmarkt errichtet und im März 2017 eröffnet. Die Flächen der Gewerbegebiete sind bisher noch ungenutzt.

Nördlich des Baumarktes und der Dürener Straße schließt Wohnbebauung an.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen in Richtung Indeae befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 2.2-5. ("Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, Halde Nierchen und Bovenberger Wald"). Die Flächen werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Einige Bereiche wurden zudem als Ausgleichsflächen für die durch die Bebauungspläne 287 A und 287 B – Dürener Straße/Hovermühle – ermöglichten Eingriffe herangezogen.

Südwestlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude im Außenbereich.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den das Grundstück Hovermühle 16 erschließenden Privatweg mit angrenzender Grünfläche. Nordwestlich davon befinden sich weitere Wohn- und Gewerbenutzungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne 265 - Hovermühle - und 63/5. Änderung - Dürener Straße/Südstraße -. Die Bebauungspläne setzen die Flächen überwiegend als allgemeine Wohngebiete sowie als Gewerbegebiete fest.

Östlich befindet sich der Weg Hovermühle. An diesen angrenzend befinden sich Grünlandflächen, innerhalb derer ein Graben bis zur Inde verläuft. Östlich dieser Grünlandflächen schließen sich die Verkehrsflächen der Kölner Straße an.

### 1.3 Planungsanlass und Ziele

Planungsziele sind die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Industriestandortes des Prysmianwerkes südlich der Dürener Straße. Die Gesamtliegenschaft umfasst eine Fläche von ca. 9,6 ha.

Im nördlichen Teil des Geländes (ca. 4,8 ha) gilt der im November 2016 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 287 A, durch den die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes ermöglicht und gleichzeitig die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen vorbereitet wurde.

Im zweiten Schritt wird nun der südliche Teil der Liegenschaft (ca. 4,8 ha) durch den Bebauungsplan 287 B überplant, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen unter Einbeziehung der Bestandsgebäude sowie der bereits bestehenden Nutzungen zu sichern. Konkret beabsichtigt ist u.a. die Steuerung der Einzelhandelsnutzung gem. den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes zum Schutz der Eschweiler Innenstadt. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Rechtssicherheit bei der Genehmigung künftiger Vorhaben, wie untergeordneter baulicher Ergänzungen gewähren sowie städtebauliche und gestalterische Steuerungsmöglichkeiten bieten, um beispielsweise einen verträglichen Übergang des Gewerbegebietes in die offene Landschaft zu regeln.

### 1.4 Planungs- und Standortalternativen

Durch die Planung sollen die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert bzw. städtebaulich unerwünschte Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Aufgrund des Planungsziels ergeben sich weder Planungs- noch Standortalternativen.

Durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung sowohl an den örtlichen als auch an den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet als Gewerbebestandort geeignet.

### 1.5 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

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

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, im Stand der 16. Änderung, bekannt gemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen (Nr. 28, S. 506) am 03.07.2015, stellt für den Bereich des Plangebiets einen „Allgemeinen Siedlungsbe-

reich“ (ASB) dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit Regionalem Grünzug und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Die Darstellung als ASB entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung als überwiegender Gewerbestandort mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (Bau- und Gartenfachmarkt nördlich des Plangebietes).

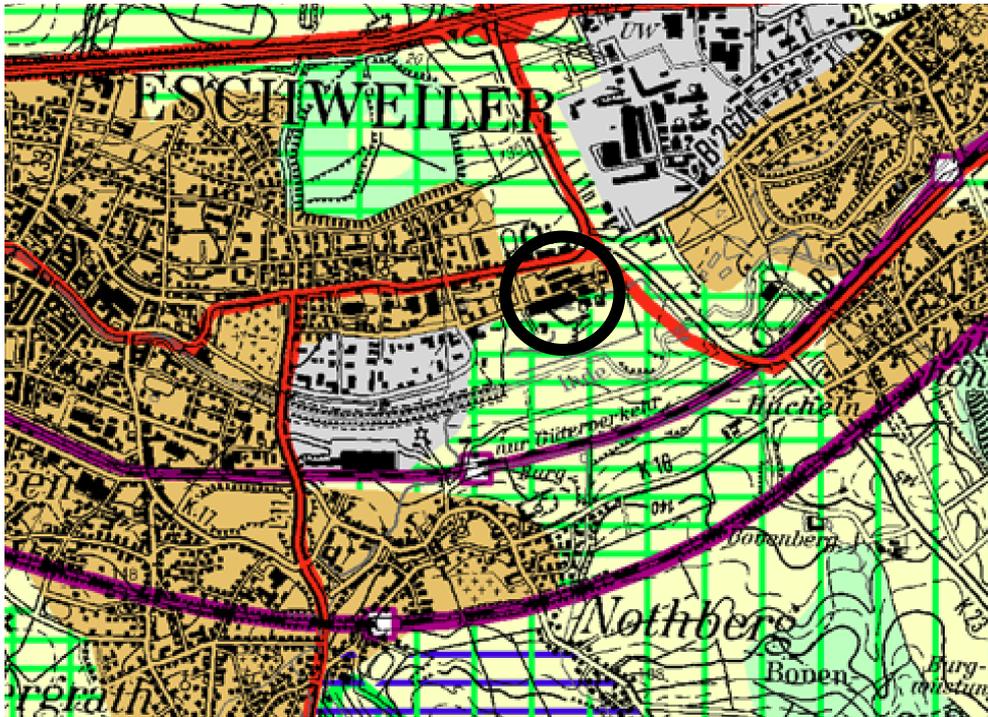


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Stand: 16. Änderung von 2015)

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für das Plangebiet im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen (G) dar (vgl. Abbildung 4). Im Osten und Westen des Plangebietes sind Teilflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

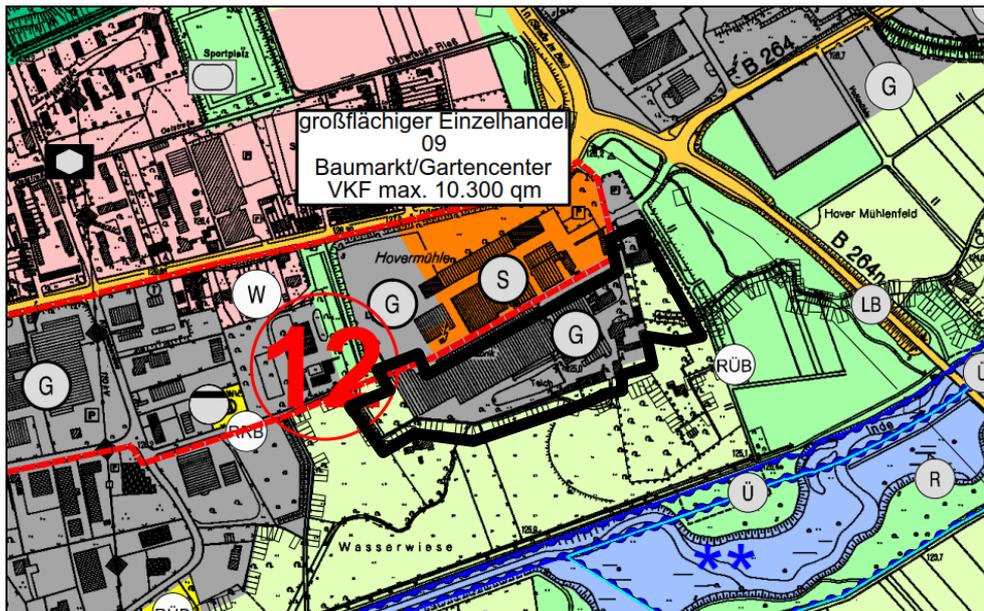


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Eschweiler

Die östlich dargestellte landwirtschaftliche Fläche wird im Bestand straßenbegleitend teilweise als Stellplatzanlage für vorhandene Gewerbebetriebe genutzt. Des Weiteren befinden sich dort Abwasserbeseitigungsanlagen, ein Bassin, welches zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers benötigt wird, sowie hochwertige Streuobstwiesen. Durch eine bestehende Einzäunung wird die Fläche im Bestand dem Gewerbegrundstück zugeordnet. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet, teilweise überlagert mit einer Fläche zum Erhalt und zur Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. So ist die Fläche zwar dem Gewerbegrundstück zugeordnet, doch eine gewerbliche Nutzung durch Bebauung oder Versiegelung wird auf den westlichen Teilbereich, angrenzend an den vorhandenen Bestand, beschränkt.

Im Westen des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche dar. Es handelt sich hierbei um eine Fettwiese westlich des Hallenbestandes. Auch in diesem Bereich ist eine bauliche Arrondierung des vorhandenen Bestandes geplant. Hierzu wird die Fläche im Bebauungsplan gänzlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die differenzierte Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird eine vollflächige Bebauung oder Nutzung der Fläche jedoch eingeschränkt bzw. unterbunden.

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten liegen daher im Bereich der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines in der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L5102, ausgewiesenen Bereiches mit Böden, 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 diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. In Anlage 6 des Flächennutzungsplanes (vgl. Abbildung 4) sind die Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekenn-

zeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen wegen der Baugrundverhältnisse, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Anlage 6 zum Flächennutzungsplan (FNP 2009) mit den Bereichen, für die humose Böden ausgewiesen sind

### Landschaftsplan/Schutzgebiete

Der Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg (3. Änderung, Stand: 15.10.2004) der StädteRegion Aachen setzt im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans sowie daran anschließend ein Landschaftsschutzgebiet fest. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5. („Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“).

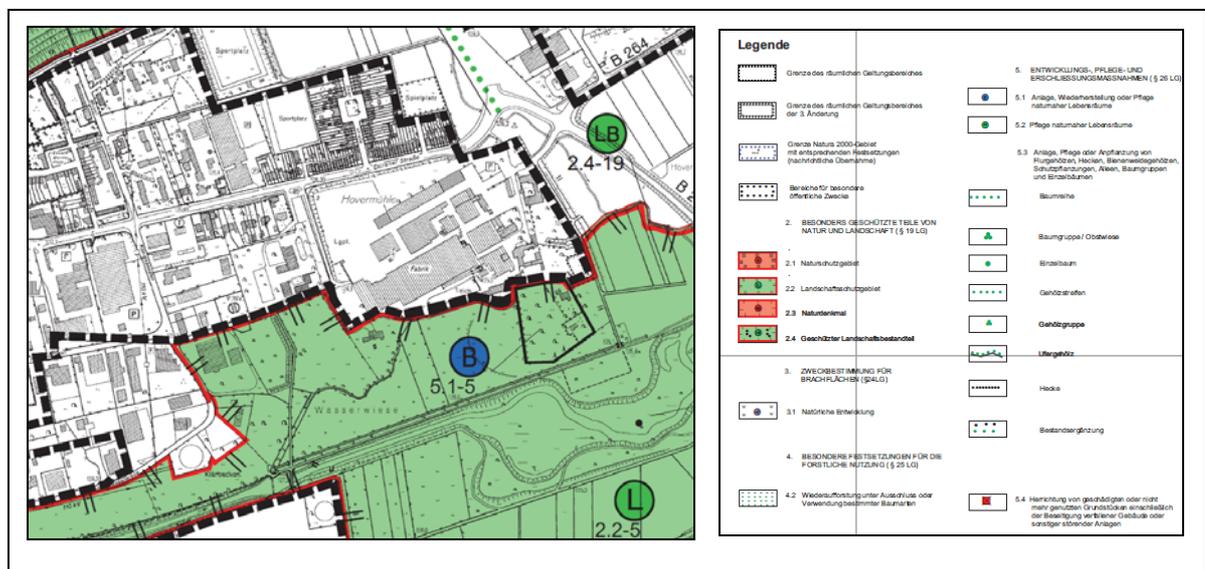


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan III Eschweiler - Stolberg der StädteRegion Aachen

Schutzgegenstand des Gebietes sind Randbereiche der ansonsten weitgehend strukturlosen Jülicher Börde, die durch Indeaue, den Ostteil des Omerbachtals, Bovenberger Wald und Halde Nierchen zu einem insgesamt vielfältigen Landschaftsraum angereichert sind.

Eine Überlagerung von Plangebiet und Schutzgebiet betrifft Grünflächen im Süden des Bebauungsplans, die bereits im Bestand durch entsprechende Einfriedungen (Zaun, Mauer) dem ehem. Prysman-Werk zugeordnet waren.

Die gemäß Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet betroffenen Flächen sind nahezu deckungsgleich mit der Flächenausweisung des schutzwürdigen Biotops gemäß Biotopkataster NRW (BK-5103-027) mit der Bezeichnung „Inde-Tal zwischen Eschweiler und Weisweiler“. Das Gebiet umfasst die nicht bebaute Tallage der Inde zwischen Eschweiler und Weisweiler, dessen offener Charakter bewahrt bleiben soll. Ziel ist die Erhaltung und die Optimierung eines noch unbebauten Niederungsabschnittes der Inde als vernetzendes Element.

Im Süden des Plangebietes ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Es handelt sich hierbei um Großröhrichte an den Uferbereichen des dortigen Mühlenteichs (Löschwasserteich). Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe vorbereitet, die den Erhalt des Mühlenteiches gefährden.

### *Bebauungspläne*

Der Bebauungsplan 287 B überplant überwiegend einen Bereich, in dem bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

Eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - wird durch den Bebauungsplan 287 B überplant (siehe Abbildung 6).

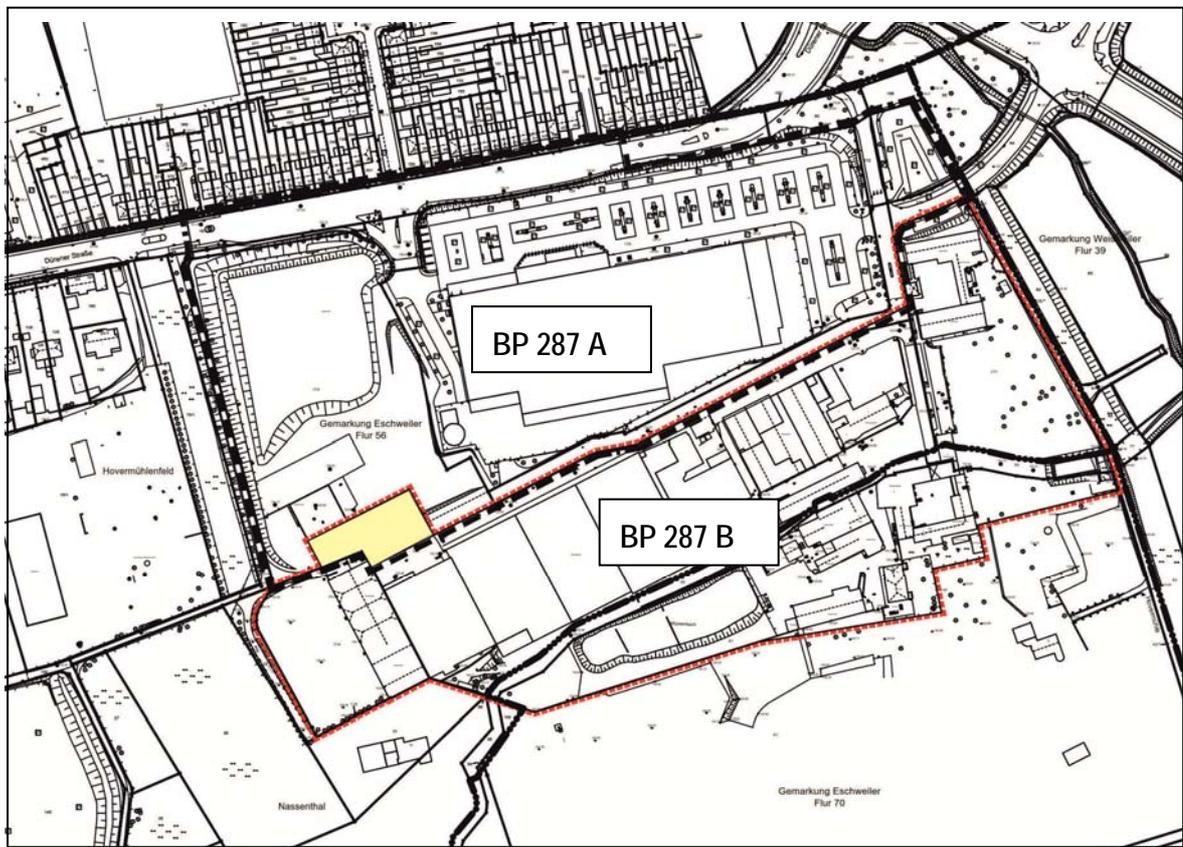


Abbildung 6: Überplanter Teilbereich des Bebauungsplans 287 A (gelb markiert), Quelle: Stadt Eschweiler

Diese Teilfläche wird im Nordwesten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 B einbezogen, um innerhalb der dort festgesetzten Gewerbegebiete, am Ende der privaten Stichstraße, eine durchgängige überbaubare Fläche für eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die angrenzende Verkehrsfläche (festgesetzte Wendeanlage innerhalb einer privaten Verkehrsfläche aus dem Bebauungsplan 287 A) in einem ca. 5 m breiten Streifen nach Westen aufgeweitet.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan 287 A setzt westlich und östlich Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und zentral ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO für einen Bau- und Gartenfachmarkt fest. Südlich, entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 287 B, ist eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die beiden Plangebieten als Erschließung dient.

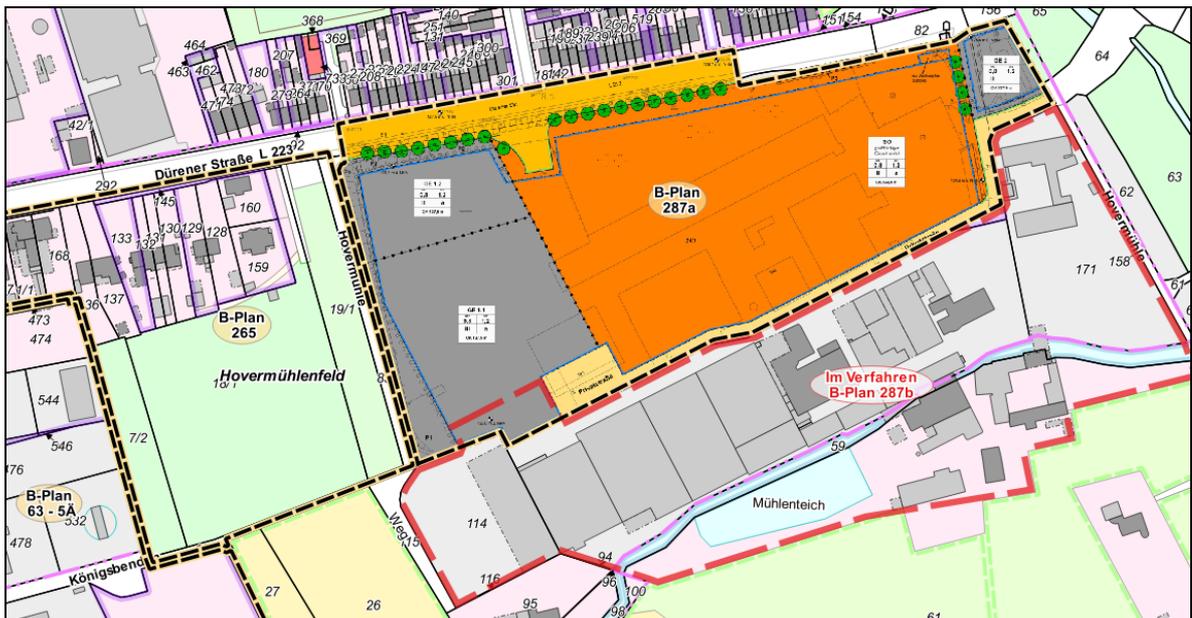


Abbildung 7: Angrenzende Bebauungspläne (Quelle: Inkas-Portal der StädteRegion Aachen)

Westlich des Plangebietes gelten der Bebauungsplan 265 - Hovermühle - und die 5. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße -.

Der Bebauungsplan 265 – Hovermühle – setzt im Bereich der bestehenden Wohngebäude an der Dürener Straße allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und südlich daran angrenzenden Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Der im Bestand vorhandene Privatweg ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Wegebegleitend ist ein 21 m breiter Streifen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug Blausteinsee-Indeaeu“ festgesetzt sowie dort anzupflanzende Einzelbäume.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße – setzt überwiegend Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest, die über die an die Dürener Straße anbindenden Straße Königsbenden erschlossen sind.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Quelle FIRU Koblenz GmbH

Das städtebauliche Konzept sieht für den südlichen Teil des ehem. Prysmian-Geländes eine bestandsorientierte gewerbliche Nachnutzung der vorhandenen Gebäude durch gewerbliche Nutzungen vor. Nach Prüfung soll der Bausubstanz wird entschieden, welche der vorhandenen Hallen im Bestand erhalten werden können bzw. welche u.a. aufgrund einer schlechten Bausubstanz ersetzt werden sollen.

Weiterhin ist sowohl im Osten als auch im Westen des Plangebietes eine Arrondierung durch bauliche Erweiterungen des derzeitigen Bestandes auf bisher als Grünlandflächen genutzten Flächen vorgesehen (in der Abb. rot gestrichelt dargestellt). Dies betrifft eine Fläche von ca. 0,6 ha des Plangebietes (ca. 13 %).

In der Summe ist innerhalb des Geltungsbereiches die Ansiedlung überwiegend kleingewerblicher Betriebe geplant. Bereits im Bestand sind ca. 90 % der Bestandsgebäude durch solche Nutzungen belegt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt vom Knotenpunkt Kölner Straße / Dürener Straße sowie die im nördlichen Teil des ehem. Prysmian-Werkes hergestellte private Erschließungsstraße. Die Straße verläuft weitgehend auf einer vorhandenen Trasse und endet mit einer Wendemöglichkeit mit integriertem LKW-Wartebereich.

Innerhalb des Plangebietes soll die Erschließung der südlichen Bereiche – wie im Bestand – über private Flächen erfolgen.

Die Flächen sollen auch weiterhin vollumfänglich im privaten Eigentum verbleiben. Eine Veräußerung seitens der Eigentümerin ist nicht geplant.

### 3. PLANINHALTE

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### *Gewerbegebiet*

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes unter Berücksichtigung von Bestandsgebäuden mit bestehenden Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

In den Gewerbegebieten werden die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Eine Ansiedlung entspricht nicht den genannten Planungszielen und würde darüber hinaus zu einem nicht gewünschten erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten trägt den Zielen der Stadt und den landesplanerischen Vorgaben Rechnung. Die Festsetzung soll negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder den Nachbargemeinden durch eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten verhindern. Die Eschweiler Sortimentsliste (gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), 21.01.2016), in der die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert sind, wurde unter Punkt 1.2 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

Gewerbebetriebe aus dem sogenannten „Rotlicht-Milieu“ wie Anlagen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht zulässig, da im Falle einer Ansiedelung negative Auswirkungen auf das Umfeld (Nördlicher Teil des Prysmian-Geländes und Wohngebiet nördlich der Dürener Straße) sowie auf die nördliche Einzelhandelsansiedlung (Bau- und Gartenfachmarkt) zu befürchten wären.

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

### *Geräuschkontingentierung*

Aufgrund der geplanten Nutzungen können sich Immissionskonflikte zu den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen nördlich der Dürener Straße und westlich des Plangebiets ergeben. Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden.

Eine Kontingentierung der geplanten Gewerbegebiete im Tageszeitraum ist laut Aussage des Gutachters nicht erforderlich. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung ist unter Berücksichtigung der Gewerbevorbelastungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Gegensatz dazu ist bei uneingeschränktem Betrieb im Nachtzeitraum mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten nördlich und nordwestlich des Plangebietes zu rechnen. Demzufolge wird zum Schutz dieser Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) eine Lärmemissionskontingentierung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt.

Um die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte sicherzustellen, wird für den Nachtzeitraum eine Emissionskontingentierung von zwischen 40 und bis zu 50 dB(A) / m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zur Flexibilisierung der mit den Planwerten verbundenen Nutzungseinschränkungen werden neben Emissionskontingenten auch zugehörige Richtungssektoren festgesetzt. Diese beschreiben Zusatzkontingente, welche bei Nicht-Ausschöpfung der Planwerte in bestimmten Richtungen zusätzlich zugelassen werden können.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten zulässigen Emissionskontingente werden im Ergebnis an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch im Nachtzeitraum eingehalten. Gleichzeitig ist durch die festgesetzten Zusatzkontingente je nach Gebäudestellung in einigen Bereichen des Plangebietes eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.

---

<sup>1</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 287 B „Dürener Straße / Hovermühle“ in Eschweiler, Kaiserslautern, 19. Juli 2019.

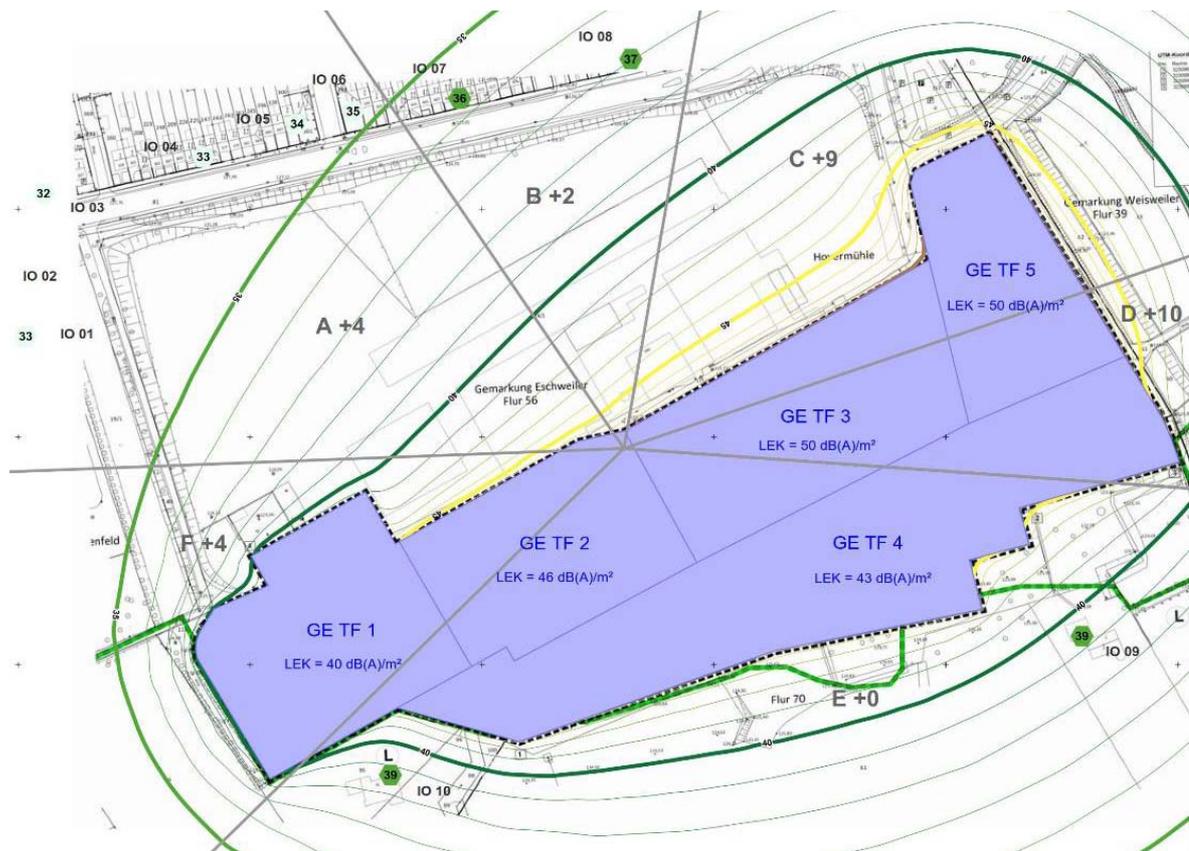


Abbildung 9: Gewerbelärmkontingentierung Nacht, Quelle: Schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI vom 19. Juli 2019

Für die Richtungssektoren C und F (angrenzende Gewerbeflächen) werden die Zusatzkontingente so gewählt, dass am Rand der Flächen der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) in der Nacht um 6 dB(A) unterschritten wird (Relevanzkriterium der TA Lärm).

Für die Teilflächen (TF) 3 und 5 ergeben sich in Summe der Emissionskontingente und Zusatzkontingente für den Richtungssektor D mögliche richtungsbezogene Emissionskontingente von mindestens 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts. Bei geeigneter Anordnung und Abschirmung der Schallquellen ist somit in den geplanten Gewerbegebieten TF 3 und TF 5 ein uneingeschränkter Gewerbebetrieb auch in der Nacht möglich.

Die Kontingentierung findet dabei im Verhältnis zum direkt angrenzenden Bebauungsplan 287 A mit eigener Emissionskontingentierung sowie im Verhältnis zu den nicht kontingentierten Gewerbegebieten

- Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP),
- Industrie- und Gewerbegebiet In der Krause,
- Gewerbegebiet Königsbenden sowie
- Gewerbegebiet Lenzenfeldchen

statt.

Gleichwohl werden die nicht kontingentierten Gewerbegebiete in der Stadt Eschweiler nach Abstandserlass gegliedert.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Gesamthöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird überwiegend verzichtet, da das Maß der Nutzung durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend definiert ist. Eine Ausnahme dazu stellt die Teilfläche dar, die nordwestlich an das im Bebauungsplan 287 A festgesetzte Gewerbegebiet anschließt bzw. dieses dort überplant. Hier erfolgt die Anpassung an die dort geltende Festsetzung.

#### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Die mit 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem für Gewerbegebiete geltenden Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch die GRZ von 0,8 soll eine größtmögliche Ausnutzbarkeit gewährleistet werden, die für vorhandene und ansiedlungswillige Gewerbebetriebe attraktiv ist.

Bei einem insgesamt ca. 4,8 ha umfassenden Gewerbegebiet entspricht dies einer überbaubaren Fläche von bis zu ca. 3,82 ha. Die Bestandsgebäude nehmen dabei etwa 18.940 m<sup>2</sup> ein. Inklusive Verkehrs- und Stellplatzflächen beträgt die Versiegelung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Bestand ca. 2,64 ha.

Der vorhandene Löschwasserteich nimmt ca. 2.310 m<sup>2</sup> Fläche ein.

#### *Geschossflächenzahl (GFZ)*

Nur in der Teilfläche, die nordwestlich an das im Bebauungsplan 287 A festgesetzte Gewerbegebiet anschließt bzw. dieses dort überplant, wird in Anpassung an die dort geltende Festsetzung eine GFZ von 1,2 vorgegeben, um in dem künftig zusammenhängenden Baufenster eine einheitliche Festsetzung zu erzielen.

#### *Zahl der Vollgeschosse*

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Unterteilung erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebung, des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes, des Bestandes und der Festsetzungen in den benachbarten Bebauungsplänen (BP 265, BP 63/5, BP 287 A)

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im westlich gelegenen Gewerbegebiet Königsbenden und damit der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gewerbegebiete südlich der Dürener Straße.

#### *Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Anhängigkeit zur Lage innerhalb des Plangebietes und in Beziehung zu angrenzenden Flächen (bebaute und unbebaute) getroffen.

Es werden insgesamt 4 unterschiedliche Höhen festgesetzt, welche sich auf 5 räumliche Bereiche ausdehnen:

- Im direkten Anschluss an das nördlich im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 287 A festgesetzten Gewerbegebiet wird die dort festgesetzte Höhe übernommen. Festgesetzt

wird eine maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen von 137,5 m ü NHN. Dies entspricht etwa 15,20 m über dem mittleren Geländeniveau. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen von 136,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht etwa 12,00 m über dem mittleren Geländeniveau..

- Am westlichen und östlichen Gebietsrand ist eine maximale Gesamthöhe von 134,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht etwa 10,00 m über dem mittleren Geländeniveau.
- Am südlichen Rand des Plangebietes, im Übergang zur offenen Landschaft ist eine Höhe von 132,00 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht etwa 8,00 m über dem mittleren Geländeniveau.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch nutzungsbedingte Dachaufbauten für haustechnische Anlagen um maximal 3,0 m ist zulässig. Um deren optische Wirksamkeit zu minimieren, müssen die überschreitenden Anlagen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Durch die festgesetzte Höhenstaffelung kann gegenüber dem angrenzenden baulichen Bestand sowie gegenüber der offenen Landschaft eine Höhenstaffelung erreicht werden, welche den Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### *Bauweise*

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude in der offenen Bauweise zu errichten sind, jedoch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweisen dürfen.

Diese Festsetzung wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes getroffen. Die bestehenden Hallen mit mehr als 50 m Länge sollen im Bestand gesichert werden, gleichzeitig sollen angemessene Entwicklungspotenziale ermöglicht werden.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gebäude- und Vegetationsbestandes wird eine große, zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, die eine hohe Flexibilität, einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Im Westen wird die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung von baulicher Entwicklungsmöglichkeiten sowie der grünordnerischen Vorgaben (Anpflanzfläche P1) festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der dort zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Birken) (Anpflanzfläche P 2) in einen Abstand von 5,00 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes wird in den Bereichen, in denen die Bestandsbebauung nicht an die hochwertigen Biotoptypen angrenzt, die Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um Raum für ggf. erforderliche Um- und Anbauten oder Umstrukturierungen mit einer gänzlichen Neubebauung zu ermöglichen.

Der Mühlenteich, in dessen Randbereich gesetzlich geschützte Biotop bestehen, liegt außerhalb der überbaubaren Flächen. Hier sollen hochbauliche Entwicklungen ausgeschlossen sein, um die Biotop und den Mühlenteich in seiner ökologischen Funktion zu erhalten.

Im Osten ermöglicht die festgesetzte Baugrenze straßenbegleitend Entwicklungsmöglichkeiten. Der rückwärtige Baugrenzenverlauf in Richtung Süden orientiert sich dabei an der rückwärtigen Außenwand des ehemaligen Pförtner-/Kantinengebäudes.

Im Nordosten wird die Baugrenze ebenfalls in einem Abstand von 3,00 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt und ermöglicht somit Entwicklungspotenziale für den vorhandenen Gebäudebestand (ehem. Kantinen- und Umkleidegebäude).

Im Norden des Plangebietes verläuft die Baugrenze überwiegend entlang der Plangebietsgrenze und damit entlang der Straßenbegrenzungslinie der im angrenzenden Bebauungsplan 287 A festgesetzten Privatstraße. Im Nordwesten wird hierdurch die Möglichkeit geschaffen, auch Gebäude, welche in das Plangebiet des Bebauungsplanes 287 A hineinreichen zu errichten. Die Festsetzung umfasst somit sämtliche vorhandenen Gebäudeteile und schafft die Voraussetzungen für erforderliche Um- und Anbauten oder Umstrukturierungen mit einer gänzlichen Neubebauung.

### 3.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich des Anschlusses an das nördlich angrenzende Areal des Bebauungsplanes 287 A private Verkehrsflächen als Ergänzungen zu vorhandenen Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf die Festsetzung eigenständiger Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Die Erschließung der rückwärtigen Parzellen wird über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gesichert.

### 3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (GFL)

Die nicht unmittelbar über die Privatstraße erschlossenen Parzellen sollen über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit der privaten Verkehrsfläche verbunden werden.

Im Osten des Plangebietes wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Parzelle 171 (Gemarkung Eschweiler, Flur 56) und der Parzelle 61 (Gemarkung Eschweiler, Flur 70) festgesetzt (GFL 1).

Im Westen des Plangebietes wird zwischen der Privatstraße und der Parzelle 141 (Gemarkung Eschweiler, Flur 56) eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten dieser Parzelle festgesetzt (GFL 2).

Erst die Belastung beider Flächen mit einer Grunddienstbarkeit bzw. einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sichert die Anbindung der nicht erschlossenen Parzellen an die Privatstraße bzw. das überörtliche Verkehrsnetz.

### 3.6 Grünordnerische Festsetzungen

#### *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

1. Innerhalb der Flächen „P 1“ und „P 4“ am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind zur Aufwertung der Randbereiche und in Ergänzung zum Bestand hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Dies dient dem Ausgleich für an anderer Stelle im Plangebiet zu entnehmenden Obstbäume. In den textlichen Festsetzungen sind Vorgaben zu Gehölzart, Anpflanzung und Pflege definiert, um Qualität und Langlebigkeit der Anpflanzung zu gewährleisten.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Flächen zur Verbesserung der ökologischen Situation als extensives Grünland angelegt und gepflegt werden.

2. Zur Freiflächengestaltung und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen in den Baugebieten je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in einem Baumbeet mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden muss.

Den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste beigefügt.

#### *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

1. Die innerhalb der Fläche „P 2“ vorhandenen Einzelbäume (Birken) werden zum Erhalt festgesetzt. Die dort vorhandenen Bäume bilden mit den westlich, außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäumen eine Alleebegrünung der Zufahrt zum vorhandenen Gebäude Hovermühle 16 (Flurstück Nr. 95, Flur 56). Zusätzlich sind Ergänzungspflanzungen in den textlichen Festsetzungen definierten Art vorzunehmen, um die Wertigkeit der bestehenden Gehölzhecke zu erhalten.
2. Der innerhalb des Plangebietes liegende nördliche Bereich der ansonsten überwiegend außerhalb des Plangebietes gelegenen Streuobstwiese (Fläche „P 3“) ist zu erhalten. Zusätzlich sind Ergänzungspflanzungen der in den textlichen Festsetzungen definierten Art vorzunehmen, um die Wertigkeit der bestehenden Gehölzhecke zu erhalten.

Den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste beigefügt.

#### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

1. Zur Umsetzung und Sicherung einer Mindestbegrünung wird festgesetzt, dass die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.
2. Gemäß § 9 Abs. 20 BauGB wird der Einsatz „insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme“ (LED-Lampen) festgesetzt, um mit einer Beleuchtung verbundene Insektenanflüge aus den angrenzenden Grünflächen des Landschaftsschutzgebietes entlang der Indeaue zu vermeiden.

3. Um bei Gebäuderückbau Ersatznstmöglichkeiten für die betroffenen Arten zu schaffen, wird die Installation von je drei Fledermaus-Winterquartieren und Fassadeneinbaukästen für Nischenbrüter an Neubauten festgesetzt..

### 3.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen kann ein Teilausgleich im Plangebiet erfolgen. Es verbleibt ein ökologisches Defizit in Höhe von 51.780 ökologischen Einheiten, das extern wie folgt ausgeglichen wird:

Im Rahmen des Verfahrens zum nördlich angrenzenden Bebauungsplans 287 A wurde im April 2016 der städtebauliche Vertrag zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen abgeschlossen. Die darin definierten Kompensationsmaßnahmen wurden auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Parzelle 61 (Gemarkung Eschweiler, Flur 70) durchgeführt. Verblieben ist ein Kompensationsüberschuss von 73.717 Punkten. In dem zum Bebauungsplan 278 A abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag wurde auch vereinbart, dass die überschüssigen Punkte zum Ausgleich weiterer, zukünftiger Eingriffe im räumlichen Zusammenhang mit der Maßnahmenfläche herangezogen werden können.

Das durch die Aufstellung des Bebauungsplans 287 B entstehende Kompensationsdefizit von 51.780 Punkten wird durch den oben beschriebenen Kompensationsüberschuss plangebietsnah ausgeglichen, indem das Defizit dem Kompensationsüberschuss vor Satzungsbeschluss vertraglich zugeordnet wird. Diese Zuordnung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Eingriffsverursacherin und der Stadt Eschweiler gesichert.

### 3.8 Immissionsschutz

#### *Lärm*

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen können sich Immissionskonflikte zu angrenzenden Nutzungen ergeben. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass bei Festsetzung von Emissionskontingenten für den Nachtzeitraum die maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte eingehalten sind. Siehe Kapitel 3.1 Art der baulichen Nutzung, Geräuschkontingentierung.

#### *Luftschadstoffe*

Im Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Luftbelastungen von gewerblichen Anlagen aus. Zur Luftvorbelastung liegen keine aktuellen Messdaten vor. In angrenzenden Bebauungsplangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Immissionen die für die angrenzenden Baugebiete zulässigen Richtwerte nicht überschreiten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Luftschadstoffbelastungen aus den bestehenden Betrieben innerhalb der Richtwerte liegen.

Luftschadstoffe durch Verkehr sind in erster Linie an der Dürener Straße zu erwarten. Aufgrund der Ausbreitungsbedingungen ist auch diesbezüglich nicht zu erwarten, dass es zu Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte kommt.

#### 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

##### *Werbeanlagen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen zulässig. Durch die Beschränkung auf ansässige Betriebe und Einrichtungen werden Fremdwerbungen im Gebiet vermieden.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Durch diese Höhenbeschränkung wird eine dem Nutzungszweck der Gewerbebetriebe entsprechende Außendarstellung sichergestellt und erhebliche städtebauliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Zudem wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass nicht durch eine Vielzahl von Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante der Gesamteindruck der Höhe der Gebäude vergrößert wird.

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

#### 5. KENNZEICHNUNGEN

##### *Baugrundverhältnisse*

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich mit unterschiedlichen Bodenschichten, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Bodenschichten können auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechseln, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Wegen dieser Bodenverhältnisse wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, in der bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Um die Beachtung der geltenden Vorschriften und Regelwerke sicherzustellen, wird eine entsprechende Auflistung in den Textteil der Planurkunde aufgenommen.

### *Alllasten*

Teile des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 – Altstandort und Altablagerung – geführt. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlasten-Verdachtsfläche sind deshalb dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

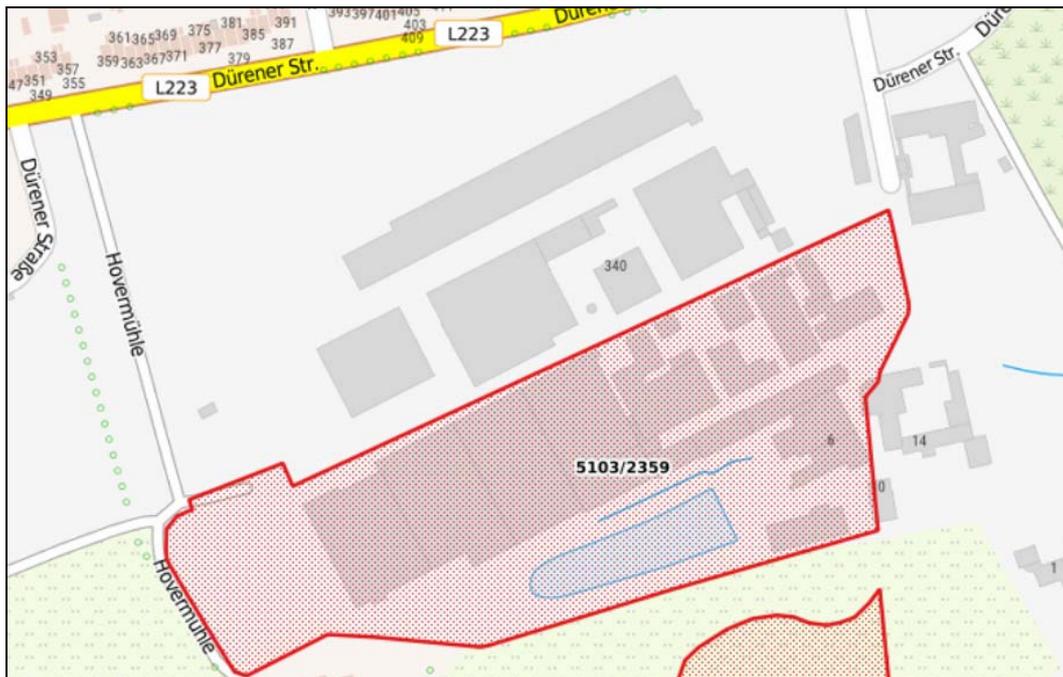


Abbildung 10: Lage der Altlastenverdachtsfläche, (Quelle: Inkas-Portal der StädteRegion Aachen)

## 6. HINWEISE

### *Grundwasser*

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Zudem steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Da eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren nicht auszuschließen ist und nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten ist, werden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### *Grundwassermessstellen*

Gemäß Gutachten zum Grundwassermonitoring der ahu AG Wasser Boden Geomatik, Aachen vom 15.05.2014 soll das bestehende Monitoring zur Untersuchung des Grundwassers auf schädliche Verunreinigungen fortgeführt werden. Demzufolge sollen die vorhandenen Grundwassermessstellen weiter einmal jährlich beprobt und auf die Parameter PAK und Schwermetalle untersucht werden.

Aus diesem Grund wird der Hinweis in die Planurkunde aufgenommen, dass die vorhandenen Grundwassermessstellen zu erhalten und bei einer Umnutzung des Grundstückes zu ersetzen sind.

#### *Hausdrainagen*

Zur allgemeinen Information wird darauf hingewiesen, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen und Keller und Gründungen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden müssen.

#### *Thermische Nutzung*

Zur allgemeinen Information wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung des Erdbereiches oder des Grundwassers eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

#### *Artenschutz*

Zum Thema Artenschutz werden drei Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um die Bedeutung des Artenschutzes hervorzuheben und auf erforderliche Maßnahmen sowie gesetzliche Vorgaben Aufmerksam zu machen.

Gebäudeabbrucharbeiten und Baufeldräumungen wie Baumfällarbeiten, Beseitigung der Strauch-, Boden-/ Staudenvegetation, Entfernung/Abtransport des Schnittguts) sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bei Gebäudeabbrüchen ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung durchzuführen.

Der Mühlenteich ist im derzeitigen Zustand und in der derzeitigen Ausdehnung zu erhalten, da in seinem Randbereich gesetzlich geschützte Biotope bestehen (BNatSchG). Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das Winterhalbjahr (November bis Ende Februar) zu beschränken.

#### *Kampfmittel*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) beteiligt. Es gibt Hinweise, dass im Bereich des Plangebietes vermehrt Kampfhandlungen stattfanden, so dass die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen wird. Testsondierungen wurden aufgrund der Überbauung bisher nicht durchgeführt. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird ein entsprechender Hinweis auf die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel und erforderliche Verhaltensweisen bei der Durchführung von Erdarbeiten und beim Fund von Kampfmitteln in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

#### *Bodendenkmalpflege*

Archäologische Bodenfunde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) DSchG NW hingewiesen wird.

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 zunächst unverändert

zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### *Überschwemmungsgebiet*

Fachplaner und der Wasserverband Eifel-Rur haben im Rahmen des Verfahrens darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des Plangebietes im Zuge der Novellierung der Überschwemmungskarten vorläufig als Überschwemmungsgebiet gesichert wurde (Amtsblatt – G 1294 - für den Regierungsbezirk Köln vom 20 Juli 2020).

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Beachtung von Überschwemmungsgebieten wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

## 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im Bebauungsplan werden aufgrund von wiederholten Hinweisen im Verfahren die Fresnelzonen der Richtfunktrassen der E-Plus / Telefonica im Bereich des Plangebietes nachrichtlich aufgenommen.

Als Fresnelzone bezeichnet man bei einer Funkübertragung bestimmte räumliche Bereiche zwischen Sende- und Empfangsantenne. Innerhalb der Fresnelzonen kann die Ausbreitung der elektromagnetischen Strahlung durch Hindernisse gestört werden, so dass innerhalb der Schutzkorridore Mindestabstände einzuhalten sind.

Der Verlauf der Richtfunkverbindungen sowie zugehörige Fresnelzonen werden nachrichtlich in die Planurkunde aufgenommen, um darzustellen, dass keine Überlagerung zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und Fresnelzone besteht und insofern Störungen nicht zu erwarten sind.

## 8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

### 8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### *Energieversorgung*

Die Energieversorgung des Plangebietes wird auch zukünftig über die bestehenden Anschlüsse an das öffentliche Energieversorgungsnetz versorgt.

#### *Entwässerung*

Im Rahmen des 2016 erstellten Gesamt-Entwässerungskonzeptes, welches die Flächen der Bebauungspläne 287 A und 287 B einbezieht, wurde dargestellt, dass die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer ordnungsgemäß abgeleitet werden können.

Die Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im bestehenden Trennsystem. Grundsätzlich ist der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gegeben, in Teilbereichen sind Kanalerweiterung oder Kanalneubau erforderlich. Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation in das vorhandene Schmutzwassersystem eingeleitet.

Versickerung der Niederschlagswässer ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Alle Regenwässer der Dachflächen werden über den Mühlenteich und/oder über ein entsprechendes Kanalsystem (Freispiegelleitung) über direkte Vorfluter (Dürwißer Ggraben) der Inde zugeleitet.

Als stark belastet eingestufte Oberflächenwässer stark befahrener Flächen werden über das Mischwasserkanalsystem entwässert.

Das Entwässerungskonzept auf Grundlage der wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 2016 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erneut mit dem zuständigen Versorger abgestimmt mit dem Ergebnis, dass Anpassungen nicht erforderlich sind.

## 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 sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung der Stadt Eschweiler mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

## 8.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - geplante und festgesetzte private Erschließungsstraße erschlossen. Die private Erschließungsstraße bindet über die ehemalige Zufahrtsstraße des Prysmian-Werkes an die Kölner Straße, südlich des Knotenpunkts B 264 / L 223 Dürener Straße, an. Über diese ist das Plangebiet gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Auf der im Bebauungsplan 287 A festgesetzten Privatstraße sind Zuwegungsbaukosten zugunsten der Grundstücke Gemarkung Eschweiler, Flur 56, Flurstücke 169, 174, 176 und 172 eingetragen. Künftig sind hier auch die Parzellen 61 (Flur 70), 171 und 114 (Flur 56) mit einzubeziehen.

Die nicht unmittelbar über die Privatstraße erschlossenen Parzellen sollen über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit der privaten Verkehrsfläche verbunden werden.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 287 A wurde zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen im Umfeld des ehem. Prysmian-Geländes eine Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> auf der Grundlage von Verkehrszählungen vom Januar 2016 erstellt. Auf diese Untersuchung kann im vorliegenden Verfahren zurückgegriffen werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde neben den vorhabenbezogenen Verkehrsmengen der geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes 287 A auch eine Vollausslastung / Vollvermietung der gewerblichen Flächen innerhalb des Plangebietes 287 B berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen im Januar 2016 lag der Vermietungsanteil bei ca. 72 %.

---

<sup>2</sup> Vertec – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 287 A „Dürener Straße/Hovermühle“ Stadt Eschweiler; Koblenz, März 2016.

In der Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit u.a. der bestehenden Knotenpunkte B 264 / L 223 Dürener Straße und B 264 / Dürener Straße L 223 / Anbindung ehem. Prysmian-Gelände untersucht mit dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit gegeben ist.

Zwischenzeitlich ist der Bau- und Gartenfachmarkt nördlich des Plangebietes eröffnet. Auch mit den entsprechenden Verkehren des Bau- und Gartenfachmarktes haben sich bisher keine Leistungsfähigkeitsdefizite am Knotenpunkt B 264 / L 223 Dürener Straße eingestellt.

Im Jahr 2018 wurden die zum Bebauungsplan Nr. 287 A getroffenen Prognosen im Rahmen eines Verkehrsmonitorings<sup>3</sup> überprüft.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass es kaum spürbare Unterschiede im Verkehrsaufkommen zwischen 2016, also vor Eröffnung des Baumarktes, und 2018, nach Eröffnung des Baumarktes, zu verzeichnen seien. Damit sind die Aussagen der in 2016 durchgeführten Verkehrsuntersuchung weiterhin gültig.

Demnach sind leistungssteigernde Maßnahmen an den Knotenpunkten nicht erforderlich.

Durch die nunmehr geringfügigen baulichen Erweiterungsflächen (ca. 13 %) im Westen und Osten des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Knotenpunkte unter Berücksichtigung der o.g. Leistungsreserven weiterhin leistungsfähig sind, so dass von einer Erstellung eines erneuten Verkehrsgutachtens abgesehen wird.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr*

Eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfährt das Plangebiet durch die Haltestellen „Lynenwerk“ und „Wetterschacht“ im Nordosten bzw. Nordwesten des Plangebiets. Hier verkehren die Linien 28, 52 und 96. Damit bestehen vom Plangebiet aus Anbindungen in Richtung Eschweiler Bushof, Alsdorf und Aachen bzw. nach Hüheln und Langerwehe.

#### *Fuß- und Radwege*

Die Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Kölner Straße und der Dürener Straße sowie über die Wege Hovermühle gewährleistet.

### **8.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt gegebenenfalls vor. Aufgrund der Eigentums- und Erschließungssituation sind bodenordnende Maßnahmen grundsätzlich nicht erforderlich; so befinden sich sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum einer Vorhabenträgerin und sollen dies auch zukünftig bleiben, die Erschließung der Flächen erfolgt über private Straßen, die lediglich an das öffentliche Verkehrsnetz anschließen.

---

<sup>3</sup> Vertec - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsmonitoring, B264 / L223 Dürener Straße in Eschweiler; Koblenz, September 2018.

## 9. UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt<sup>4</sup>. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

### 9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Ein Ausgleich der Eingriffe hat grundsätzlich in allen Bebauungsplänen – mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) – zu erfolgen.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu diesem Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes ein Ökologisches Defizit in Höhe von 51.780 ökologischen Werteinheiten entsteht. Der Ausgleich erfolgt über einen aus dem Bebauungsplanverfahren 287 A bestehenden Kompensationsüberschuss in Höhe von 73.717 Wertpunkten. Die zugehörigen Maßnahmen sind ebenso wie der Kompensationsüberschuss über städtebauliche Verträge gesichert (siehe auch Kapitel 3.6).

### 9.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz<sup>5</sup> zu diesem Bebauungsplan wurden die für das Plangebiet relevanten / potentiell vorkommenden Arten untersucht und eine Betroffenheit der jeweiligen Arten ermittelt.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu diesem Bebauungsplan (Stand 18.07.2019) wurden die Ergebnisse zusammengeführt und abschließend bewertet. Eine Verletzung von verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) ist im Zuge der Umsetzung späterer Bauvorhaben nicht zu befürchten. Allgemeine Hinweise zu gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (s. Kapitel 6).

### 9.3 Altlasten

Die Ergebnisse der Bodenprobenanalyse, die im Rahmen eines Fachgutachtens zum Thema Altlasten<sup>6</sup> erstellt wurde, lassen sich für das Plangebiet wie folgt zusammenfassen:

---

<sup>4</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur BFL: Bebauungsplan 287 B „Dürener Straße / Hovermühle“ der Stadt Eschweiler: Landespflegerischer Fachbeitrag, Remagen, 18. Juli 2019.

<sup>5</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur BFL: Bebauungsplan 287 B „Dürener Straße / Hovermühle“ der Stadt Eschweiler: Fachbeitrag Artenschutz der Stufe I, Remagen, 02. Mai 2019.

- Im Ergebnis der Untersuchung möglicher Kontaminationen erwies sich das Gelände als weitgehend unbelastet. Einzelne, punktuell angetroffene Belastungen bleiben unter dem Niveau von Altlasten-Handlungsbedarf für ein gewerblich genutztes Gelände. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern wurde nicht konstatiert. Allenfalls ergibt sich eine Relevanz bei Entsiegelung und Bodenaushub.

Lediglich an einzelnen auf dem Altstandort untersuchten Stellen überschreiten die Gehalte der hier relevanten und zu erwartenden Schadstoffe einschlägige Richtwerte (Geringfügigkeitsschwellen). Die Werte liegen jedoch unterhalb der LAWA-Maßnahmenwerte für Gewerbeflächen.

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

#### 9.4 Hochwasserschutz

Ca. 180 m südlich des Geltungsbereichs verläuft die Inde. Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarte Inde der Bezirksregierung Köln kann das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>) in einer Tiefe von bis zu 2 m überflutet werden, an manchen Stellen sogar bis zu 4,0 m.

Bei diesem Hochwasserszenario HQ<sub>extrem</sub> handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und potenziell größten Überflutungsflächen. Diese Hochwasser sind die sogenannten „Jahrtausendhochwasser“. Dass extreme Überflutungen möglich sind, ist durch die Überschwemmung am 14./15. Juli 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 Bestandsnutzung der Vorrang einzuräumen gegenüber dem Risiko des Hochwassers. Zudem können durch bauliche Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Objektplanung entsprechend Schutz vor Hochwasser erzielt werden.

---

<sup>6</sup> URS: Bericht zur Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian Standort in Eschweiler; Essen, 03. November 2008.

## 10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 B – Dürener Straße/Hovermühle – umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße (ca.)	%
Gewerbegebiete	47.700 m <sup>2</sup>	99,5 %
Verkehrsflächen (Privatstraße)	300 m <sup>2</sup>	0,5 %
Gesamt	48.000 m <sup>2</sup>	100 %

Eschweiler, den 19.10.2021

gez. U. Zingler

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

### TEIL B: UMWELTBERICHT

1.	EINLEITUNG .....	30
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden .....	30
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele .....	31
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	34
2.1	Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	34
2.2	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima .....	38
2.3	Schutzgut Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung .....	43
2.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	46
2.5	Erneuerbare Energien .....	46
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien.....	46
2.7	Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet .....	47
2.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
2.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	47
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG .....	47
3.1	Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben .....	47
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	48
3.3	Zusammenfassung.....	48
3.4	Verwendete Quellen.....	49
3.5	Gutachten und Fachbeiträge.....	49

## 1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan 287 B – Dürener Straße/Hovermühle – wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden

Das ca. 4,8 ha umfassende Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang zum Eschweiler Stadtzentrum, südlich der Dürener Straße, südlich angrenzend an den Bebauungsplan 287 A, der u.a. die Ansiedlung des dortigen Bau- und Gartenfachmarktes vorbereitet hat.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die südlichen Teilflächen des ehemaligen Kabelwerks Prysmian. Das Gelände ist nahezu eben. Große Teile des Plangebiets sind heute noch im Bestand durch Lager- und Produktionshallen, ehemalige Verwaltungs- und Personalgebäude bebaut. Die Gebäude sind überwiegend in Nutzung.

Verkehrstechnisch ist das Gebiet von der Kreuzung Dürener Straße/Kölner Straße aus über die ehemalige Werkszufahrt und eine Privatstraße erschlossen. Entwässerungstechnisch ist das überwiegend bereits bebaute Plangebiet an das vorhandene Entwässerungssystem angeschlossen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen unter Einbeziehung der Bestandsbebauung, der bestehenden Nutzungen und verträglicher Erweiterungsmöglichkeiten. Konkret beabsichtigt ist auch die Steuerung der Einzelhandelsnutzung gem. den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes zum Schutz der Eschweiler Innenstadt sowie der Ausschluss von sonstigen städtebaulich nicht vertretbaren Nutzungen. Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung ist das Gewerbegebiet gemäß zulässiger Lärmkontingentierung gegliedert.

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet mit einer großen, zusammenhängenden überbaubaren Fläche. Zentral sind Gebäudehöhen von ca. 12,0 m über Gelände zugelassen. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch nach außen und in Richtung freie Landschaft abfallender Höhenfestsetzungen gesichert. Bestehende Vegetationsstrukturen werden durch Festsetzung gesichert bzw. durch Festsetzungen zu Anpflanzungen ergänzt.

Durch die Planung kommt es zu keiner wesentlichen Neuinanspruchnahme von Grund und Boden. Die Potentiale der Innenentwicklung werden genutzt und eine flächensparende Siedlungsentwicklung bleibt gewährleistet.

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

### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, im Stand der 16. Änderung stellt für den Bereich des Plangebiets einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit Regionalem Grünzug und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für das Plangebiet im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen (G) dar. Im Osten und Westen des Plangebietes sind Teilflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlichen und östlichen Erweiterungsmöglichkeiten liegen im Bereich der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Gemäß Anlage 6 zum Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Die Flächen sind als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

### *Bebauungsplan*

Aktuell existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan in diesem Gebiet. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 287 A an, in dem ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Bau- und Gartenfachmarkt) sowie Gewerbegebiete festgesetzt sind. Dieser wird im Südwesten, im Bereich der dortigen Wendeanlage, auf einer kleinen Teilfläche durch den Bebauungsplan 287 B überplant.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan 265 – Hovermühle – an, in dem entlang der Dürener Straße Allgemeines Wohngebiet, südlich daran anschließend Gewerbegebiet und im Osten, in Richtung Bebauungsplan 287 A und B ein breiter öffentlicher Grünstreifen als Verbindung zur freien Landschaft festgesetzt wird. Weiter westlich, ebenfalls südlich der Dürener Straße, gilt der Bebauungsplan 63 - Dürener Straße/Südstraße - mit den Änderungen 1-6, in denen entlang der Dürener Straße Gewerbe-, Sonder- oder Allgemeine Wohngebiete und südlich davon überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt werden.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III „Eschweiler - Stolberg“ der StädteRegion Aachen. Der Landschaftsplan setzt im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze sowie daran anschließend ein Landschaftsschutzgebiet fest. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 („Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, Halde Nierchen und Bovenberger Wald“). Als Entwicklungsziel für die Landschaft stellt der Landschaftsplan hier die „Biotopentwicklung“ (Entwicklungsziel 6) dar. Der Schwerpunkt der Landschaftsentwicklung liegt in

der Herstellung oder Verbesserung/Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit besonderer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten für die Pflanzen- und Tierwelt.

#### *Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz/ Schutzgebiete*

Im Süden des Plangebietes liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Es handelt sich hierbei um Großröhrichte in den Randbereichen des dortigen Mühlenteichs (Löschwasserteich).

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

#### *Artenschutz*

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet, im Bereich des Mühlenteiches eine planungsrelevante Art betroffen ist, so dass Verbotstatbestände gemäß § 39 und § 44 BNatSchG vorliegen. Bei der dokumentierten planungsrechtlichen Art handelt es sich um den Teichrohrsänger, eine eng an Röhrichte gebundene Art, die im Falle einer Beseitigung des Mühlenteiches gefährdet wäre. Das Gewässer ist von den Planungsabsichten der Sicherung und Entwicklung des Gewerbegebietes nicht betroffen. Es liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und wird im heutigen Zustand erhalten.

Somit wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen planungsrelevanter Arten dort nicht verschlechtert. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) werden durch die Umsetzung der Planung nicht ausgelöst. Eine vertiefende Art für Art Prüfung mit Erfassung (ASP II) ist nicht erforderlich.

#### *Eingriffsregelung*

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

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der Planungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein ökologisches Defizit von 51.780 Biotopwertpunkten besteht. Die aus dem Verfahren zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan 287 A bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen haben den erforderlichen Bedarf um 73.717 Biotopwertpunkte überschritten. Dieser Überschuss kann nunmehr zur Deckung des verbleibenden Defizites im Bebauungsplan 287 B herangezogen werden. Die Zuordnung der fehlenden 51.780 Biotopwertpunkte wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Eschweiler gesichert.

### *Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler*

Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und der Geltungsbereiche 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 in 1,00 m Höhe 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)*

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer 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. Das Entwässerungskonzept trifft konkrete Aussagen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung. Zwischenzeitlich wurde die Grundstücksentwässerungsanlage (Schmutz- bzw. Misch- und Regenwasser) im Zuge der Netzanzeige nach § 57 Abs. 1 LWG detailliert dokumentiert.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Die Regenwässer der Dachflächen sowie die als unbelastet eingestuftes Oberflächenwasser werden über ein den Mühlenteich, ein entsprechendes Kanalsystem und die direkten Vorfluter Mühlengraben/Dürwißer Fließ der Inde zugeleitet. Die als belastet eingestuftes Oberflächenwasser werden über das Mischwasserkanalnetz entwässert.

Nach dem Entwässerungskonzept bleibt die bestehende Ableitung des Niederschlagswassers in großen Teilen erhalten, jedoch erfolgen Änderungen in der Ableitung des Niederschlagswassers zum Vorfluter und eine Erweiterung des Kanalsystems. Diese Anpassungen am vorhandenen Leitungssystem wurden teilweise bereits baulich umgesetzt. Die restliche Umsetzung erfolgt im Kontext der nun anstehenden Entwicklung des südlichen Teilbereiches des ehem. Prysmian-Werkes.

### *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).

Zur Untersuchung und Beschreibung der Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt. Dieses Gutachten umfasst:

- Eine Ermittlung der Gewerbelärmeinwirkungen.
- Eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691.

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

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten, des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) sowie den innerhalb dieses Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt somit eine Bewertung konkreter Auswirkungen von Vorhaben auf die Schutzgüter sowie die Ermittlung des ökologischen Eingriffs.

### 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. Auch 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*

Das Plangebiet ist überwiegend durch bestehende Gewerbebebauung und einen hohen Versiegelungsgrad durch Fahrstraßen, Lager- und Parkplätze geprägt. In Randbereichen befinden sich zusammenhängende Grünlandflächen mit Gehölzbeständen, Ziergärten sowie der von weiteren Offenlandflächen umgebene Mühlenteich. Ein gesetzlicher Schutz liegt für den Mühlenteich nicht vor. Bei dem Röhrichtbestand im Bereich des Mühlenteichs handelt es sich dagegen um ein gem. § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG geschütztes Biotop. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Offenlandflächen, bestehend aus Grünlandbrachen, Krautsäumen und Resten von Streuobstwiesen. Unmittelbar südlich liegt das im Landschaftsplan III festgesetzte Landschafts-

---

<sup>1</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 287 B „Dürener Straße/Hovermühle“ in Eschweiler; Kaiserslautern (19. Juli 2019).

schutzgebiet. Hier befinden sich auch die im Rahmen des Bebauungsplans 287 A bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Situation im Plangebiet unverändert. Die fortdauernde gewerbliche Nutzung von Bestandsgebäuden und -flächen bliebe zulässig. Mühlenteich, umliegende Offenlandflächen sowie sonstige Randflächen blieben unverändert und wären weiterhin gemäß gesetzlicher oder sonstiger Vorgaben zu pflegen.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Im Bereich der bestehenden Nutzung sowie im Bereich des Mühlenteiches bleibt die Situation unverändert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 287 B werden die gewerblichen Bauflächen zu Lasten der Grünflächen erweitert. Insgesamt werden ca. 3.400 m<sup>2</sup> zusätzliche überbaubare Flächen ermöglicht. Im Westen wird eine ca. 1.280 qm große Grünlandbrache und im Osten eine ca. 2.120 m<sup>2</sup> große Fläche, bei der es sich zu etwa 2/3 um eine Grünlandbrache und zu etwa 1/3 um eine Streuobstbrache mit hohem Gehölzanteil handelt, überplant.

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

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Biotopstrukturen gibt der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen vor. Zur Eingrünung der gewerblichen Nutzungen sowie zum Erhalt vorhandener Strukturen werden in Randbereichen des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im gesamten Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist je 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. In den textlichen Festsetzungen ist eine Artenliste mit geeigneten Gehölzen enthalten.

Weitere vorgezogene Kompensationsmaßnahmen wurden bereits im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan 287 A unmittelbar südlich des Plangebietes umgesetzt.

#### *Bewertung*

Als Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen ist der Verlust von Grünflächen im westl. und östl. Plangebiet zu sehen. Aufgrund des untergeordneten Umfangs, der weiterhin bestehenden Verbundfunktion der Restgrünflächen und der unmittelbar südlich angrenzenden, bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung auf die Biotopstrukturen als gering bis mittel eingestuft.

### 2.1.2 Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

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

*Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Diese Bereiche haben für den Artenschutz nur eine geringe Bedeutung. Die Randbereiche sowie der von der Planung unberührte Mühlenteich bieten jedoch geeignete Lebensräume für die heimische Tierwelt.

Im Rahmen des Verfahrens zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan 287 A wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse auch bei der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 287 B erneut durchgeführten artenschutzfachlichen Betrachtung im Jahr 2018 (Fachbeitrag Artenschutz der Stufe I<sup>2</sup>) berücksichtigt wurden. Hierzu wurden bei mehreren Begehungen Fledermäuse, Vögel, Reptilien/Amphibien, Tagfalter und die vorhandenen Biotoptypen erfasst. Im Ergebnis wurde eine niedrige Arten- und Strukturvielfalt im Plangebiet festgestellt. Dennoch wurde die Betroffenheit für eine planungsrelevante Art bejaht, so dass Verbotstatbestände gemäß § 39 und § 44 BNatSchG vorliegen. Bei der betroffenen planungsrelevanten Art handelt es sich um den Teichrohrsänger, dessen Vorkommen (2 Brutpaare) in dem mit Röhrichten bewachsenen Uferandbereich des Mühlenteichs nachgewiesen wurde.

Festgesetzte Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

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*

Auch bei Durchführung der Planung bleibt die Situation im Bereich der bestehenden Nutzung sowie im Bereich des Mühlenteiches unverändert. Nur bei der Beseitigung des Mühlenteiches mit dem Schilfröhrichtbestand käme für das Vorkommen des Teichrohsängers § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zum Tragen.

Im Westen und im Osten des Plangebietes werden die gewerblichen Bauflächen zu Lasten der Grünflächen erweitert. Hier gehen Grünlandflächen, Brachen und Streuobstflächen mit Gehölzbestand als Lebensraum für Tiere verloren.

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

Im Bereich des Mühlenteichs werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Eine Überplanung bzw. Beseitigung des Mühlenteiches ist aufgrund seiner Funktion als Löschteich und als Regenrückhaltebecken, aber auch aufgrund des unter Schutz stehenden Röhrichtes im Randbereich nicht möglich. Hinsichtlich der Bewertung des Gewässers und des zu erhaltenden Zustandes wurde mit der StädteRegion Aachen als Untere Naturschutzbehörde eine Abstimmung zur Bewirtschaftung des Teiches (Löschwasserteich) durchgeführt. In die textlichen Festsetzungen wurde zusätzlich ein Hinweis aufgenommen, dass der Mühlenteich in seinem derzeitigen Zustand und in seiner derzeitigen Ausdehnung zu erhalten ist.

Erhalt und Ergänzung der in den Randbereichen des Plangebietes verbleibenden Grünflächen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Kompensationsmaßnahmen in unmittelbarer

---

<sup>2</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur BFL: Bebauungsplan 287 B „Dürener Straße / Hovermühle“ der Stadt Eschweiler: Fachbeitrag Artenschutz der Stufe I – Erfassungsjahr 2018 –, Remagen, 02. Mai 2019.

Nähe zum Plangebiet wurden bereits umgesetzt. Darüber hinaus werden die Grundstücksbegrünung, eine insektenfreundliche Beleuchtung, die Einrichtung von Fledermauswinterquartieren und Fassadeneinbaukästen für Nischenbrüter durch textliche Festsetzung gesichert.

Auf weitere gesetzliche Verpflichtungen zu zulässigen Fristen für Baufeldräumung und Rodung und zur artenschutzrechtlichen Begleitung von Gebäudeabbrucharbeiten wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

#### *Bewertung*

Der Bereich des Mühlenteiches bleibt von der Planung unberührt. Nur bei der Beseitigung des Mühlenteiches und seiner Schilfröhrichte käme für das Vorkommen des Teichrohsängers § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zum Tragen. Trotz des Wegfalls von Grünflächen ist der Eingriff in die biologische Vielfalt aufgrund der festgestellten niedrigen Arten- und Strukturvielfalt des Plangebietes und der im Plangebiet umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bereits durchgeführten vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen als gering einzustufen.

### 2.1.2 Landschafts- / Ortsbild

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

Naturräumlich gesehen liegt die Fläche innerhalb der Großlandschaft Niederrheinische Bucht und hier in der naturräumlichen Haupteinheit Zülpicher Börde. Das Landschaftsbild der Zülpicher Börde ist durch ein flachwelliges Relief charakterisiert. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage; unmittelbar südlich beginnt die freie Landschaft der Indeaue, die als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Es liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 124 m ü. NHN. Entsprechend der ehemaligen industriellen Nutzung ist das zentrale Plangebiet geprägt von einer dichten Hallen- und sonstigen Bebauung, die sich vor allem in südlicher Richtung kleinteiliger darstellt. Randbereiche des Plangebietes sind geprägt durch Grünlandflächen mit Gehölzbestand bzw. durch den in Offenlandflächen eingebetteten Mühlenteich.

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung sowie die Grünstrukturen der offenen Indeaue geprägt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Landschaftsbild unverändert bleiben.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei Durchführung der Planung werden im Westen und Osten zusätzliche Baumaßnahmen auf bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Dies führt nur peripher zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

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

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbildes werden die Höhen der Gebäude in Richtung offene Landschaft abgestuft festgesetzt,

Vegetationsbestände in Randbereichen durch entsprechende Festsetzungen erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

### *Bewertung*

Durch die in Richtung offene Landschaft gestaffelten Höhenfestsetzungen und die Eingrünung wird der Übergang in die freie Landschaft verträglich gestaltet. Der Ortsrand ist bereits durch gewerbliche Bebauung geprägt. Die zusätzlich ermöglichte Bebauung ist im Verhältnis zur Bestandsbebauung untergeordnet. Die Auswirkung aus das Landschafts- und Ortsbild wird deshalb als gering eingestuft.

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

### 2.2.1 Fläche

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, 08.09.2017) wurde die „Fläche“ als neues zu betrachtende Schutzgut aufgenommen. Dabei wird die funktionale Bedeutung von Flächen für die restlichen Schutzgüter (Boden, Biotope, Wasser, Klima, Landschaftsbild) betrachtet. Im Wesentlichen ist beim Schutzgut Fläche ein Minimierungsgebot, ähnlich der Bodenschutzklausel zu verfolgen. Der Verbrauch und die Neuversiegelung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und weist durch seine zentrale gewerbliche Nutzung inklusive Verkehrsflächen, Park- und Lagerplätzen einen hohen Versiegelungsgrad und geringe Grünstrukturen auf. Das Plangebiet gehört dem bestehenden Siedlungsbereich an.

Im den Randbereich schließen sich großflächige, unversiegelte Freiflächen an, im Westen ca. 3.100 m<sup>2</sup>, im Osten ca. 4.750 m<sup>2</sup>, im Südosten ca. 600 m<sup>2</sup> sowie im Süden inkl. Mühlenteich ca. 5.900 m<sup>2</sup>.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Flächeninanspruchnahme nicht verändern. Die unversiegelten Grünlandflächen bleiben unverändert erhalten. Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine fortdauernde gewerbliche Nutzung des Geländes möglich.

### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Mit der Durchführung der Planung wird die bauliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Teilflächen im Osten und im Westen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 3.400 m<sup>2</sup> ermöglicht. Hierdurch gehen bislang offene Grünlandflächen verloren. Der verbleibende Rest der Grünflächen bleibt unversiegelt erhalten.

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

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden die weiteren Grünflächen in den Randbereichen durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzflächen und -maßnahmen gesichert. Auch im Bereich des südlich der Hallen gelegenen Mühlenteiches mit den umliegenden Grünflächen werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Zur weiteren Sicherung

wurde in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, dass der Mühlenteich im derzeitigen Zustand und in der derzeitigen Ausdehnung zu erhalten ist.

### *Bewertung*

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nachnutzung des ehemaligen Industriestandortes zu regeln und zu optimieren. Durch die Entwicklung zusätzlicher Bauflächen in den Randbereichen kann die Ausnutzbarkeit des bestehenden Gewerbestandortes optimiert werden. Vorhandene Erschließungsanlagen werden genutzt, so dass eine optimale Flächenausnutzung mit minimierter zusätzlicher Versiegelung ermöglicht wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering eingeschätzt.

## 2.2.2 Boden

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

Der Standort liegt in der Übergangszone zwischen Eifel und Niederrheinischem Becken und in einer Region, in der in der Vergangenheit intensiv Bergbau (Tiefenbergbau) betrieben wurde und noch betrieben wird (Tagebau). Das Plangebiet selbst befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve - Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Es ist im Bereich der Planmaßnahme umfangreicher Abbau in tiefen Bereichen dokumentiert.

Aufgrund der Lage im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus ist eine künftige Beeinflussung der Grundwasserstände nicht auszuschließen. Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet mit unterschiedlichen Bodenschichten, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Da das gewerblich (vor-)genutzte Plangebiet vorwiegend durch versiegelte oder bebaute Flächen geprägt ist, sind die Böden überwiegend anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend gestört. Lediglich in den Randbereichen des Plangebietes in Richtung Westen, Osten und Süden liegen Grünflächen, so dass hier mit weitgehend unveränderten Böden und ungestörten Bodenfunktionen zu rechnen ist. Diese sind der Inde-Niederung zuzuordnen.

Im Jahr 2008 wurde ein Bericht zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen <sup>3</sup> erstellt, auf dessen Inhalte im Rahmen der Bauleitplanverfahren zurückgegriffen wurde.

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes bleiben Boden und Bodenfunktionen unverändert.

### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei Durchführung der Planung werden auf den zusätzlichen Bauflächen im Westen und im Osten des Plangebietes Eingriffe in die belebte Bodenschicht vorgenommen. Dabei kommt es zu Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf etwa 3.400 m<sup>2</sup>.

---

<sup>3</sup> URS: Bericht zur Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian Standort in Eschweiler; Essen, 03. November 2008.

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

Die durch die Planung ermöglichten zusätzlichen Eingriffe in den Boden konzentrieren sich auf Randbereiche der bereits erschlossenen Fläche. Sonstige Freiflächen in Radbereichen bleiben erhalten und werden großflächig gesichert. Aufgrund der Lage im Auegebiet und der dadurch bedingten Baugrundverhältnisse wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

### *Bewertung*

Die durch die Planung ermöglichten zusätzlichen überbaubaren Flächen stellen einen Eingriff in die natürliche Bodenfunktion dar. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades und der auf bereits erschlossene Randbereiche reduzierten zusätzlichen Bauflächen in einer der Gesamtfläche deutlich untergeordneten Größenordnung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering eingeschätzt werden.

### **Altlasten / Kampfmittel**

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

Es gab Hinweise, dass im Bereich des Plangebietes vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wurde empfohlen. Testsondierungen wurden aufgrund der Überbauung bisher nicht durchgeführt.

Teile des Plangebietes werden im Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen als Altstandort geführt. Zwischen dem Gelände und der südlich verlaufenden Inde befindet sich eine Altablagerung. Im Rahmen von Boden- und Grundwasseruntersuchung<sup>4</sup> wurden sowohl der Altstandort als auch die Altablagerung untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung möglicher Kontaminationen erweist sich das Gelände als weitgehend unbelastet. Einzelne, punktuell angetroffene Belastungen bleiben unter dem Niveau von Altlasten-Handlungsbedarf für ein gewerblich genutztes Gelände. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern wird nicht konstatiert. Allenfalls ergibt sich eine Relevanz bei Entsiegelung und Bodenaushub.

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

Da die punktuell identifizierten Bodenbelastungen versiegelt bzw. überbaut sind, liegt keine Gefährdung für den Menschen oder das Grundwasser vor. Durch die Überschreitung der LAWA-Prüfwerte ist die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen im Rahmen der Planung und Bauausführung sowie bei Tiefbauarbeiten hinsichtlich Maßnahmen für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz grund-

---

<sup>4</sup> URS: a.a.O.

sätzlich zu beachten. Ferner ist eine mögliche Entsorgungsrelevanz von Aushubmaterial zu berücksichtigen.

Bei Nichtdurchführung der Planungen ergeben sich keine Änderungen.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei Durchführung der Planung wird es zu Bodenaushub und Tiefbauarbeiten kommen.

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

Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden sind, wurde diesbezüglich ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die fast das gesamte Plangebiet einnehmende Altlastenverdachtsfläche wird als Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Textteil der Kennzeichnung wird daher die Vorlage von Anträgen auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche beim Umweltamt der StädteRegion Aachen gefordert.

#### *Bewertung*

Die Planung hat keine Auswirkungen.

### 2.2.3 Wasser und Grundwasser

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich.

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*

Natürliche Oberflächenwässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Süden des Plangebietes befindet sich jedoch der u.a. als Löschwasserteich und zur Ableitung bzw. Rückhaltung unbelasteter Niederschlagswässer dienende Mühlenteich. Dieser besteht aus einem mit Kopfsteinpflaster gepflasterten Becken mit mehreren gemauerten Gliederungen in Querrichtung und ist im Randbereich mit Schilf bewachsen. Die Ableitung erfolgt über das am östlichen Plangebietsrand gelegene, mit einer Pumpengruppe ausgestattete Betonbassin. Von dort aus wird das Wasser über den westlich des Plangebietes verlaufenden Dürwißer Graben und das Dürwißer Fließ an die Inde abgeleitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzonen.

Im Zuge der Novellierung der Überschwemmungskarten in 2019 wurde ein Teilbereich des Plangebietes vorläufig als Überschwemmungsgebiet gesichert (Amtsblatt – G 1294 - für den Regierungsbezirk Köln vom 20 Juli 2020). Die Änderung ist am 01.09.2020 in Kraft getreten.

Im Rahmen einer Boden- und Grundwasseruntersuchung aus dem Jahr 2008<sup>5</sup> wurde ermittelt, dass die Grundwasserstände im Plangebiet zwischen etwa 121 m und 122 m über NHN und damit zwischen etwa 1,5 m und 2,8 m unter Geländeoberkante liegen. Die Grundwasserfließrichtung ist durch Sumpfungsmaßnahmen des ehemaligen Tagebaus beeinflusst und nach Nordosten gerichtet.

Das gesamte Werksgelände des ehemaligen Prysmian-Werkes wird schon im IST-Zustand im bestehenden Trennsystem entwässert. Der Anschluss an das bestehende Kanalsystem ist gegeben. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird künftig, soweit erforderlich, dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

Anfallende Dachflächenwässer werden in den vorhandenen Mühlenteich und/oder im weiteren Verlauf über das Betonbecken der Vorflut (Dürwißer Graben/Dürwißer Fließ) der Inde zugeführt. Gemäß Einleiterlaubnis aus dem Jahr 2016 ist eine Einleitmenge von 540 l/s zulässig.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt aufgrund der bestehenden und gemäß § 34 BauGB zulässigen gewerblichen Nutzung die Situation für das Schutzgut Wasser und Grundwasser unverändert.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Durch die Planung werden im Westen und im Osten des Plangebietes die Möglichkeiten einer Bebauung / Versiegelung um ca. 3.400 m<sup>2</sup> erweitert. Die in den Bereichen derzeit vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung werden hierdurch negativ verändert.

Bei einer Bebauung dieser Teilflächen werden sich auch die Mengen der Dachflächenwässer verändern, die über den Mühlenteich bzw. über den bereits bestehenden Hauptsammler in den Vorfluter (Dürwißer Graben) eingeleitet werden. Grundsätzlich ist die Ableitung bzw. Rückhaltung dieser Wässer im bestehenden System möglich. Bei Veränderung der anzuschließenden Flächen wird eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Der vorhandene Mühlenteich sowie das in großen Teilen bereits umgesetzte Entwässerungssystem bleiben nach Abstimmung mit dem dafür zuständigen Versorger im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unverändert.

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

Nicht belastete Niederschlagswässer werden in den Vorfluter (Dürwißer Graben) abgeleitet.

Im Bereich der an die östlichen und westlichen Erweiterungsflächen angrenzenden Freibereiche werden Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Pflanzen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auch im Bereich des Mühlenteichs und der umliegenden Freiflächen werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung gesichert, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu

---

<sup>5</sup> URS: a.a.O.

erhalten sind. Durch diese Festsetzungen werden zusätzliche Versiegelungen mit Auswirkungen auf Wasserspeicherung, Grundwasserneubildung und Verdunstung ausgeschlossen.

#### *Bewertung*

Aufgrund der im Verhältnis zum Bestand nur geringfügig und in vertretbarem Maß erhöhten baulichen Ausnutzbarkeit des Areals sowie der gezielten Sicherung der verbleibenden Grün- und Freiflächen können die Auswirkungen reduziert und als gering bis mittel eingestuft werden.

### 2.2.4 Luft und Klima

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

Aktuelle Daten zur Luftbelastung liegen nicht vor. Eine Vorbelastung der Luft geht jedoch bereits von der nördlich verlaufenden Dürener Straße (L223) aus. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen klimatisch empfindlichen, vorbelasteten Landschaftsraum, einen vergleichsweise austauscharmen Niederungsraum mit Lage am Rande einer Verdichtungszone. Für erhebliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und der Umgebung bestehen keine Anhaltspunkte.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation unverändert.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

In den Randbereichen des in Nutzung befindlichen ehemaligen Industriestandortes wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, die in den Bereichen zu zusätzlichen Versiegelungen mit Beseitigung von klimabegünstigenden Vegetationsstrukturen führt.

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

Die Abgrenzungen der zusätzlichen überbaubaren Flächen wurden unter Berücksichtigung bestehender Grünflächen an die Bestandsbebauung angepasst und an die vorhandene Erschließung angeschlossen. Durch grünordnerische Festsetzungen sowie durch Kompensationsmaßnahmen wird der Erhalt, aber auch die Ergänzung der Grünflächen und Ihrer klimabegünstigenden Vegetationsstruktur gesichert. Durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird die Entstehung zusätzlicher Wärmeinseln vermieden.

#### *Bewertung*

Aufgrund der geringen Neuversiegelung und der Sicherung von bestehender und anzupflanzender Vegetationen wird der Eingriff in das lokale Klima als gering bewertet. Durch die Planung entstehen keine Wärmeinseln, der Frischluftaustausch wird nicht behindert und die Kaltluftentstehungsflächen werden nicht wesentlich reduziert. Die Belange der Luftreinhaltung sind durch die Planung nicht berührt. Insgesamt ist von geringen Auswirkungen auf Luft und Klima auszugehen.

### 2.3 Schutzgut Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung

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 ein-

schließlich 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*

##### *Geräusche*

Der Standort ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von gewerblich genutzten Gebieten und Wohngebieten als Gemengelage anzusehen. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen liegen an der Dürener Straße in rund 140 m Entfernung nördlich des Plangebietes sowie in rund 130 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Im Außenbereich südwestlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude. Es ist von einer Verkehrslärmvorbelastung durch die Dürener Straße (L233) und von einer Gewerbelärmvorbelastung durch bestehende Betriebe in der Umgebung auszugehen.

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 287 A wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf deren Grundlage im dortigen Geltungsbereich eine Kontingentierung des Gewerbelärms festgesetzt wurde. In dieser Untersuchung wurde die Entwicklung des gesamten ehemaligen Prysmian-Areals betrachtet inklusive der Entwicklungspotenziale im Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 B sowie die mit der verkehrlichen Entwicklung verbundenen Verkehrslärmeinwirkungen. Darauf aufbauend wurde auch im Rahmen des Bebauungsplans 287 B eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> erstellt, die die Grundlage weiterer Festsetzung ist.

##### *Luftschadstoffe*

Im Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Luftschadstoffbelastungen von gewerblichen Anlagen aus. Zur Luftvorbelastung liegen keine aktuellen Messdaten vor. Luftschadstoffe durch den Verkehr sind in erster Linie an der Dürener Straße in ca. 80 m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten. Aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z.B. keine engen Bauschluchten) ist nicht zu erwarten, dass es zu Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte kommt. Eine weitere Vorbelastung ist durch Emissionsquellen im westlich gelegenen Gewerbegebiet Königsbenden gegeben. Da dort nur Betriebe zulässig sind, deren Immissionen die in den angrenzenden Baugebieten zulässigen Richtwerte nicht überschreiten, kann die Einhaltung der Richtwerte sichergestellt werden.

##### *Lichtemissionen*

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

---

<sup>6</sup> Vgl. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 287 B „Dürener Straße/Hovermühle“ in Eschweiler, Kaiserslautern, 19. Juli 2019.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung unverändert. Bei Umnutzung, Abbruch und Neubau sind auf Baugenehmigungsebene die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu beachten.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Mit der Planungsverwirklichung ist eine geringfügig erweiterte gewerbliche Nutzung verbunden, durch die das Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöht wird. Der Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Immissionen wird u.a. durch die Festsetzung von Geräuschkontingentierung sichergestellt. Im Ergebnis der zugehörigen gutachterlichen Untersuchung<sup>7</sup> ist eine Geräuschkontingentierung für den Tagzeitraum nicht erforderlich, hier ist im Baugenehmigungsverfahren lediglich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung nachzuweisen. Für den Nachtzeitraum wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt. Somit werden durch die gemäß Bebauungsplan 287 B zulässigen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen verursacht. Durch die festgesetzten Zusatzkontingente ist je nach Gebäudestellung in einigen Bereichen des Plangebietes eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Die Kontingentierung findet dabei im Verhältnis zum direkt angrenzenden Bebauungsplan 287 A mit eigener Emissionskontingentierung sowie zu den nicht kontingentierten Gewerbegebieten auf Stadtgebiet statt (Industrie- und Gewerbepark Esweiler (IGP), Industrie- und Gewerbegebiet In der Krause, Gewerbegebiet Königsbenden sowie Gewerbegebiet Lenzenfeldchen). Die vorgenannten Gewerbegebiete sind nach Abstandserlass gegliedert.

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

Mit der festgesetzten Kontingentierung wird sichergestellt, dass die Nutzungen im Plangebiet nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen bzw. nicht relevant zur Immissionsbelastung in der Umgebung beitragen. Zur Flexibilisierung der mit den vorgegebenen Planwerten verbundenen Nutzungseinschränkungen werden neben Emissionskontingenten auch zugehörige Richtungssektoren festgesetzt. Diese beschreiben Zusatzkontingente, welche bei Nicht-Ausschöpfung der Planwerte in bestimmten Richtungen zusätzlich zugelassen werden können. Durch die festgesetzten Zusatzkontingente ist je nach Gebäudestellung in einigen Bereichen des Plangebietes eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.

#### *Bewertung*

Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes in unterschiedlich kontingentierte Teilflächen sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Einhaltung der zulässigen Werte ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden daher als gering bewertet.

---

<sup>7</sup> Vgl. FIRU GfI: a.a.O.

## 2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Hovermühle und südlich einer bekannten römischen Siedlungsstelle. Da das Gelände fast vollständig bebaut ist, wurden Bodendenkmäler vermutlich größtenteils zerstört. Dennoch können archäologische Befunde und eventuelle Bodendenkmäler können nicht ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

### *Prognose bei Durchführung der Planung*

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Bodenaushub und Tiefbauarbeiten kommen. Im Falle von Bodenfunden gilt die gesetzliche Meldepflicht.

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

Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderungen und zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Es wird ein Hinweis auf die gesetzlich vorgegebene Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

### *Bewertung*

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

## 2.5 Erneuerbare Energien

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

Im Plangebiet ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowohl bei Nichtdurchführung als auch bei Durchführung der Planung 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 Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen.

## 2.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Planung sollen die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert, städtebaulich unerwünschte Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen und verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Aufgrund des Planungsziels ergeben sich weder Planungs- noch Standortalternativen. Durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung sowohl an den örtlichen als auch an den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet als Gewerbestandort geeignet.

## 2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen 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 den Bebauungsplan 287 B erfolgt 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 lassen sich aus Bestandsaufnahmen und den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 287 A und 287 B erstellten Gutachten ableiten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte im Rahmen des erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan gemäß der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck*.

Die Artenschutzprüfung wurde auf Grundlage von audio-visuellen oder Detektor-Erfassungen mehrerer Ortsterminen durchgeführt und entsprechend der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben ausgewertet.

Die schalltechnische Untersuchung wurde auf Grundlage der TA Lärm, der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, der DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, der VDI - Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 und der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau erstellt.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Durch den Bebauungsplan 287 B sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, so dass Maßnahmen zu deren Überwachung nicht erforderlich sind.

### 3.3 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan 287 B - Dürener Straße / Hovermühle - werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet.

Mit dem Bebauungsplan 287 B wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes unter Einbeziehung von Bestandsgebäuden, bestehender Nutzung, verträglichen Erweiterungsmöglichkeiten sowie Berücksichtigung vorhandener Grünflächen und der besonderen Ortsrandlage gesichert. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt von gewerblichen Nutzungen (Norden und Nordwesten des Plangebietes) sowie durch weitestgehend freie Landschaft (Süden des Plangebietes).

Durch die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Flächen im Westen und im Osten des Plangebietes in einer Größe von insgesamt ca. 3.400 m<sup>2</sup> wird die Möglichkeit einer zusätzlichen Versiegelung von Boden und von Flächenverbrauch innerhalb von Grünflächen geschaffen. Boden und Vegetationsbestand gehen 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. Im Rahmen der durchgeführten Artenschutzprüfung wurde eine niedrige Arten- und Strukturvielfalt im Plangebiet festgestellt. Dennoch wurde die Betroffenheit für eine planungsrelevante Art bejaht. Dabei handelt es sich um den Teichrohrsänger, dessen Vorkommen (2 Brutpaare) in dem mit Röhrichten bewachsenen Uferrandbereich des Mühlenteichs ermittelt wurde. Da der Bereich des Mühlenteichs von der Planung unberührt bleibt, er in Art und Ausdehnung erhalten bleibt, kommt und eine Beseitigung Ausdehnung unverändert bleiben, kommt für das Vorkommen des Teichrohsängers § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht zum Tragen. Somit ist eine vertiefende Art für Art Prüfung mit Erfassung (ASP II) nicht erforderlich.

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

Zu allen relevanten Belangen werden Kennzeichnungen oder Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.

### 3.4 Verwendete Quellen

Folgende Informationsquellen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan 287 B zugrunde gelegt:

- Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009)
- Landschaftsplan III -Eschweiler / Stolberg-, StädteRegion Aachen Stand: Stand November 2004
- inkaPortal der StädteRegion Aachen
- Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, Geologisches Landesamt NRW
- GIS-Tool für Grundwasser in NRW des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW (ELWASIMS zum Stand April 2017)
- KABAS Informationssystem
- Informationen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 3.5 Gutachten und Fachbeiträge

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 287 B – Dürener Straße / Hovermühle wurden folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt:

1. **Fachbeitrag Artenschutz der Stufe I – Erfassungsjahr 2018 –**, BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen 02. Mai 2019
2. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**, BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen 18. Juli 2019
3. **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 287 B „Dürener Straße/Hovermühle“ in Eschweiler**, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern 19. Juli 2019

Im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens zur Aufstellung des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – wurden folgende Gutachten und Fachgutachten erstellt, auf deren Ergebnisse auch im Verfahren des Bebauungsplans 287 B zurückgegriffen wurde

4. **TRIWO Gewerbepark Eschweiler - Bebauungsplan 287 - Fachbericht Entwässerung**, BFT Planung GmbH, Aachen 25. April 2016
5. **Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße/Hovermühle der Stadt Eschweiler**, VERTEC, Koblenz März 2016
6. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, hier Vorprüfung, Stufe I der ASP**, Weluga Umweltplanung, Bochum 27. Juli 2015
7. **Planung von Kompensationsmaßnahmen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der Dürener Straße in Eschweiler**, Weluga Umweltplanung, Bochum 14. August 2015

8. Bericht zu Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian-Standort in Eschweiler, URS Essen, Essen 03. November 2008

Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren 287 A wurde abstimmungsgemäß folgende Untersuchung durchgeführt.

9. Verkehrsmonitoring B264/L223 Dürener Straße in Eschweiler erstellt, VERTEC, Koblenz September 2018

Eschweiler, den 19.10.2021

gez. U. Zingler