

STADT ESCHWEILER

12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Dürener Straße/Hovermühle -

BEGRÜNDUNG

TEILE A UND B

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

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

2. PLANINHALTE

- 2.1 Gewerbliche Baufläche (G)
- 2.2 Sonderbaufläche (S) – großflächiger Einzelhandel, VKF max. 10.300 m², Bau-
markt/Gartencenter
- 2.3 Sonstige Plandarstellungen

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

- 3.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 3.2 Verkehr

4. UMWELTBELANGE

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Eschweiler, unmittelbar südlich der Dürener Straße (L 223). Es umfasst eine Fläche von ca. 13,7 ha und erstreckt sich von den Flächen des ehemaligen Kabelwerks Prysmian im Osten bis ins Gewerbegebiet Königsbenden im Westen.

Die Änderungsbereiche befinden sich auf dem Areal des ehemaligen Kabelwerks Prysmian (ca. 3,1 ha) und im Gewerbegebiet Königsbenden (ca. 3,2 ha). Die übrigen Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bleiben von der Planung unberührt.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

1.2 Heutige Situation

Die Flächen werden zurzeit wie folgt genutzt:

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des ehemaligen Kabelwerks Prysmian sind überwiegend bebaut und versiegelt. Die gewerbliche Nutzung ist weitgehend eingestellt, einzelne Gebäude werden zwischengenutzt. Parallel zur Dürener Straße erstreckt sich ein flächenmäßig untergeordneter keilförmiger Grünstreifen mit einer Gehölzstruktur.

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden dienen derzeit als Einzelhandelsstandort und sind ebenfalls bebaut und versiegelt. Neben dem Bau- und Gartenfachmarkt OBI befinden sich hier auch ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) und ein Fachhandel für Tiernahrung und Tierzubehör (Fressnapf), sowie das Wohnhaus Dürener Straße 284.

Zwischen den von der Änderung betroffenen Flächen folgen im Ost-West-Verlauf:

- Der brachliegende und versiegelte Lagerplatz des ehemaligen Prysmian-Werks.
- Ein Grünstreifen mit randlichem Baumbesatz und Fahrradweg
- Eine straßenparallele Bebauung aus mehreren Wohnhäusern mit den dazugehörigen Grünflächen.
- Mehrere kleingewerbliche Betriebe und eine Tankstelle.

Nördlich des Plangebiets und nördlich der Dürener Straße schließt sich Wohnbebauung an, südlich und östlich zum Teil landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und im Westen weitere im Gewerbegebiet Königsbenden angesiedelten Einzelhandels- und Gewerbebetriebe.

1.3 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks ist die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts mit einer Geschossfläche von ca. 11.000 m² und einer Gesamtverkaufsfläche inkl. der Ausstellungsfläche auf dem Außengelände von 10.300 m² beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung des im Gewerbegebiet Königsbenden bestehenden OBI Baumarktes. Ziel der Planung ist die geordnete Wiedernutzung der Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks.

Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines solchen Vorhabens an dem geplanten Standort nur in einem Sondergebiet zulässig. Hierzu ist zunächst die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) im Flächennutzungsplan erforderlich. Aus dieser Darstellung soll der Bebauungsplan 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - entwickelt werden.

Gleichzeitig soll am bisherigen Baumarktstandort im Gewerbegebiet Königsbenden die Darstellung als Sonderbaufläche (S) für Großflächigen Einzelhandel, überwiegend mit der Zulässigkeit Baumarkt/Gartencenter, zurückgenommen werden. Dadurch soll den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen entsprochen werden und insbesondere ein Überangebot an Verkaufsflächen im Segment Bau- und Gartenfachmarkt in Eschweiler vermieden werden. Zur Vorbereitung einer geeigneten Folgenutzung erfolgt hier die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G).

1.4 Einfügen der Flächennutzungsplanänderung in die übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsplan NRW: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – Stand: Juli 2013

Die wesentlichen für die Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Ziele und Grundsätze des gültigen Landesentwicklungsplanes NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) sind:

Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Wie weiter unten dargestellt, wird dieses Ziel mit der Wirksamkeit der 16. Regionalplanänderung durch die Planung erfüllt.

Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dieses Ziel ist hier nicht relevant, da ein Bau- und Gartenfachmarkt keine zentrenrelevanten Kernsortimente führt.

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen in Eschweiler oder den Nachbargemeinden kann vermieden werden, wenn die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im Bebauungsplan beschränkt wird.

Grundsatz 4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Die Planung dient der Verlagerung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes. Dabei wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche von derzeit 9.500 m² am bestehenden Standort um ca. 800 m² bzw. ca. 8 % auf bis zu 10.300 m² erhöht. Erhebliche Veränderungen der Umsatz-/Kaufkraft-Relation in der Stadt Eschweiler bzgl. der Kernsortimente von Bau- und Gartenfachmärkten sind ggf. im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Ziel 5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente und mit einem Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sind.

Grundsatz 6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Eine Überschreitung der Obergrenze von 2.500 m² durch zentrenrelevante Randsortimente ist ausgeschlossen, wenn bei einer Gesamtverkaufsfläche von 10.300 m² der Anteil der Randsortimente auf 10 % beschränkt wird.

Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten

Die vorhandene Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel am Altstandort soll zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Verkaufsfläche für Tiernahrung und Zooartikel wird im rechtskräftigen Bebauungsplan auf maximal 1700 m² beschränkt.

Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

Mit Wirksamkeit der 16. Regionalplanänderung liegt das Vorhaben innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs. Dem Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten wird durch entsprechende Festsetzungen zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sondergebiet und im angrenzenden Gewerbegebiet entgegengewirkt.

Grundsatz 9: Regionale Einzelhandelskonzepte

Die Inhalte des regionalen Einzelhandelskonzepts (STRIKT Aachen – Einzelhandelskonzept der StädteRegion Aachen) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan NRW - Entwurf

Weiterhin erarbeitet die Landesregierung seit Juni 2013 den neuen Landesentwicklungsplan. Die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen hatten vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 die Möglichkeit, zu dem Planentwurf Stellung zu nehmen. Die Ziele und Grundsätze des in Aufstellung befindlichen LEP NRW (Stand 25. Juni 2013) zum Einzelhandel entspre-

chen den gültigen Zielen des sachlichen Teilplanes und sind daher ebenfalls berücksichtigt.

Weiteren landesplanerischen Zielen, insbesondere Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Wiedernutzung von Brachflächen und flächensparende Siedlungsentwicklung wird durch die Planung vollumfänglich entsprochen.

Regionalplan – Stand: Juni 2003

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bereich des Plangebiets einen Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung dar (GIB). Damit widerspricht der gültige Regionalplan der vorliegenden Planung. Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in einem „Allgemeinden Siedlungsbereich“ (ASB) geplant werden.

Gemäß dem Entwurf zur 16. Änderung des Regionalplanes soll daher folgende Änderung vorgenommen werden: Umwandlung des „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ (GIB) in einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).



Legende:

	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)		Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
---	------------------------------------	---	--

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (links: Stand 2003, rechts: Entwurf zur 16. Änderung Stand 2014)

Die Regionalplanänderung muss bis zum Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes vollzogen sein. Die Anpassung an den Regionalplan wird damit gewährleistet sein.

Landschaftsplan/Schutzgebiete

Im Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg (Stand: 15.10.2004) des Kreises Aachen sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5. („Landschaftsschutzgebiete zwischen Eschweiler und Stolberg, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“) an. Die von der Änderung der Art der baulichen Nutzung betroffenen Flächen grenzen nicht unmittelbar an das Schutzgebiet. Sie liegen in einem Mindestabstand von etwa 75 m davon entfernt.

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

Flächennutzungsplan

Im westlichen Bereich der Planänderung (Gewerbegebiet Königsbenden) stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) derzeit eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel auf einer Fläche von ca. 3,2 ha dar. Die zulässige

Gesamtverkaufsfläche ist im FNP auf 12.000 m² begrenzt, davon 9.500 m² für Baumarkt/Gartencenter, 1.700 m² für Tiernahrung und Zooartikel und 800 m² für Nahversorgungsrelevante Sortimente.

Im östlichen Bereich der Planänderung (ehem. Prysmian-Gelände) stellt der wirksame Flächennutzungsplan derzeit eine gewerbliche Baufläche dar.

In den dazwischen liegenden Bereichen, die nicht von der Planänderung betroffen sind, stellt der wirksame Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen, an der Dürener Straße z.T. Wohnbauflächen, Grünflächen sowie an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs Flächen für die Abwasserbeseitigung dar.

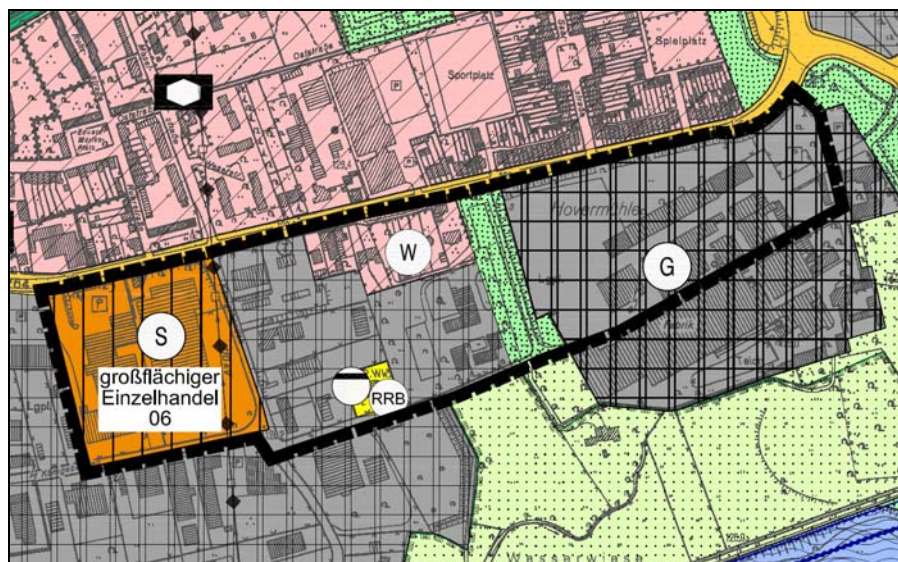


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Stand Februar 2014)

Bebauungsplan

Für den westlichen Teil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan 63/3. Änderung - Dürener Straße/Südstraße -, rechtskräftig seit 2.7.2009. Er setzt im Bereich der zu ändernden Plandarstellung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet für diesen Bereich die Änderung des Bebauungsplanes in einem nachgeordneten Verfahren vor.

Im zentralen Bereich des Geltungsbereichs der hier betrachteten 12. Flächennutzungsplanänderung besteht östlich der Straße Königsbenden der Bebauungsplan 63/5. Änderung - Dürener Straße/Südstraße -, rechtskräftig seit 29.12.2001 mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets.

In östlicher Richtung daran anschließend besteht der Bebauungsplan 265 - Hovermühle -, rechtskräftig seit 21.06.2006. Dieser setzt parallel zur Dürener Straße ein Allgemeines Wohngebiet und daran südlich anschließend ein Gewerbegebiet fest.

Für den östlichen Teil des Plangebiets im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks befindet sich der Bebauungsplan 287A - Dürener Straße/Hovermühle - in Aufstellung (Verfahrensstand: Vorentwurf). Die Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens entsprechen den Zielen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

2. PLANINHALTE

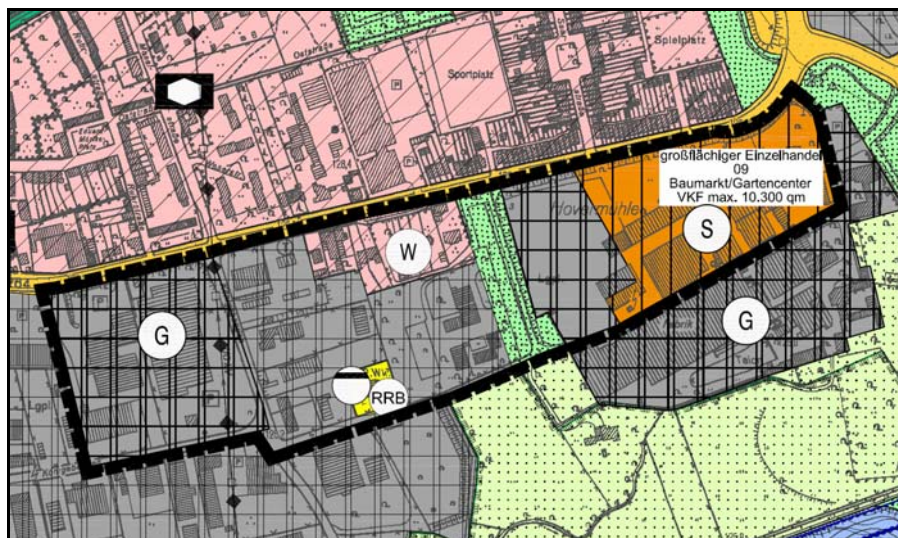


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (gemäß Entwurf zur 12. FNP-Änderung)

2.1 Gewerbliche Baufläche (G)

Die im westlichen Bereich der Planänderung (Gewerbegebiet Königsbenden) bisher dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel von ca. 3,2 ha wird geändert in gewerbliche Bauflächen (G).

Die Rücknahme der bisherigen Darstellung als Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel am bisherigen Baumarktstandort ist erforderlich, um den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zu entsprechen und insbesondere um ein Überangebot an Verkaufsflächen im Segment Bau- und Gartenfachmarkt in Eschweiler zu vermeiden. Zur Vorbereitung einer geeigneten gewerblichen Folgenutzung erfolgt hier die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G).

2.2 Sonderbaufläche (S 09) – großflächiger Einzelhandel, Bau- und Gartenfachmarkt, VKF max. 10.300 m²

Die im östlichen Bereich der Planänderung (ehem. Prysmian-Gelände) bisher dargestellte gewerbliche Baufläche wird teilweise geändert in Sonderbaufläche großflächigen Einzelhandel, Bau- und Gartenfachmarkt, VKF max. 10.300 m².

Die Änderung betrifft eine Fläche von ca. 3,1 ha. Die geänderte Darstellung dient der Neuerrichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes auf dem nördlichen Teil des ehem. Prysmian-Geländes.

Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen OBI-Baumarktes im Gewerbegebiet Königsbenden. Dieser Bedarf ergibt sich insbesondere aus den ungünstigen und beengten baulichen Verhältnissen einschließlich der Stellplatzsituation am bisherigen Standort.

Nähere Regelungen zur zulässigen Verkaufsfläche und zu den zulässigen Kern- und Randsortimenten werden auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes getroffen.

Die Planung dient auch der Wiedernutzung eines teilweise leerstehenden industriellen Komplexes. Von der Ansiedlung des Baumarktes und der damit einhergehenden Belebung des Standorts sind auch positive Auswirkungen für die ange-

strebte bestandsorientierte Nachnutzung der übrigen Teile des ehemaligen Werksgeländes mit z.T. gut erhaltener Bausubstanz zu erwarten.

2.3 Sonstige Plandarstellungen

Für die übrigen Flächen des ehem. Prysmian-Werks bleibt es bei der Darstellung als gewerbliche Baufläche (G).

Die übrigen Plandarstellungen im zentralen Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W), gewerbliche Baufläche (G), Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) bleiben im Wesentlichen unverändert. Lediglich im Südwesten des Prysmian-Geländes wird eine bisher als Grünfläche dargestellte Teilfläche des Betriebsgrundstücks von weniger als 0,1 ha in die gewerbliche Baufläche einbezogen.

3. UMSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche bzw. umgekehrt ergeben sich keine grundlegend geänderten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Im Wesentlichen kann daher auf die vorhandenen Systeme zurückgegriffen werden. Weitere Einzelheiten können auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. der Zulassungsverfahren geregelt werden.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom kann über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung

Der Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze ist gegeben. Soweit möglich soll die Entwässerung des Plangebiets gemäß den bereits bestehenden Entwässerungskonzepten und dem vorhandenen Leitungsbestand erfolgen.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen direkt von der Dürener Straße (L 223) bzw. im Bereich des Prysmian-Geländes von dem neu errichteten Knotenpunkt Dürener Straße/Kölner Straße (B 264). Der Bereich Königsbenden ist zusätzlich in Richtung Westen an die Südstraße angebunden. Insgesamt ist das Plangebiet gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Erhebliche Erhöhungen der Verkehrsbelastung der Straßen im Umfeld des Plangebiets sind durch die Planung nicht zu erwarten, da es sich um eine Standortverlagerung handelt und der bisherige Standort in ca. 800 m Entfernung ebenfalls von der Dürener Straße aus erschlossen wird. Auch ist zu erwarten, dass die neu ausgebauten Zufahrtsstraßen und Knotenpunkte Aldenhovener Straße/Dürener Straße sowie Dürener Straße/Kölner Straße ausreichend leistungsfähig sind. Hierzu erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung mit detaillierten Nachweisen auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfährt das Plangebiet durch die Haltestellen „Lynenwerk“, „Wetterschacht“ und „Königsbenden“ im Nordosten bzw. Nordwesten des Plangebiets. Hier verkehren die Linien 28 und 96.

Die Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist ebenfalls über die Dürener Straße, weitere städtische Erschließungsstraßen sowie Fuß- und Radwege im Bereich der Inde gewährleistet.

4. UMWELTBELANGE

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt und in der Abwägung zu berücksichtigen.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Rechtswirksame Darstellung (ha)	Geplante Darstellung (ha)
Wohnbauflächen	1,0	1,0
Gewerbliche Bauflächen	8,5	8,6
Sonderbauflächen: SO6 SO9	3,2	3,1
Flächen für Versorgungsanlagen	0,2	0,2
Grünflächen	0,8	0,8
gesamt	13,7 ha	

Eschweiler, den 06.11.2014

gez. F. Schoop

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser/Grundwasser
- 2.3 Auswirkungen auf das Klima
- 2.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- 2.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- 2.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.7 Erneuerbare Energien
- 2.8 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.9 Planungsalternativen

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks wird die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10.300 m² beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung des weiter westlich des Plangebiets gelegenen, bestehenden OBI-Baumarktes, mit einer Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche um ca. 800 m². Ziel der Planung ist neben der Möglichkeit zur Verkaufsflächenerweiterung des Bau- und Gartenfachmarkts die geordnete Wiedernutzung der Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks.

Gleichzeitig soll die Darstellung des bisherigen Baumarktstandortes im Gewerbegebiet Königsbenden als Sonderbaufläche (S) für großflächigen Einzelhandel, überwiegend mit der Zulässigkeit Baumarkt/Gartencenter, zurückgenommen werden.

Die übrigen Plandarstellungen im zentralen Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W), gewerbliche Baufläche (G), Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) bleiben im Wesentlichen unverändert.

Beschreibung der geplanten Darstellungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Darstellungen erreicht werden:

- Darstellung einer Sonderbaufläche „S 09“ für großflächigen Einzelhandel, Baumarkt/Gartencenter, mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10.300 m² im Bereich des ehemaligen Prysmian-Geländes.
- Darstellung einer gewerblichen Baufläche „G“ anstelle der bisherigen Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich Königsbenden.

Standort des geplanten Vorhabens

Die von der Änderung betroffenen Flächen des Plangebiets befinden sich im Osten von Eschweiler, unmittelbar südlich der Dürener Straße (L 223) von den Flächen des ehemaligen Kabelwerks Prysmian, bis zum östlichen Teil des Gewerbegebietes Königsbenden.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks sind nahezu komplett bebaut und versiegelt. Zukünftig soll ein circa 3,1 ha großer Teil des etwa 8 ha großen Werksgeländes (Gewerbliche Baufläche) als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Da die Flächen bereits baulich genutzt sind, kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Grund und Boden.

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich Königsbenden sind ebenfalls vollständig baulich genutzt. Anstelle der derzeit 3,2 ha großen Sonderbaufläche im Gewerbegebiet Königsbenden soll eine Gewerbliche Baufläche darge-

stellt werden. Durch die Änderung kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Grund und Boden.

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

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

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.
§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 20 bis § 30 BNatSchG	Geschützte Biotope/Schutzgebiete

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verbal-argumentativ.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan für das ehemalige Prysmian-Gelände wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser beinhaltet:

- Pflanzen- und Biotyperfassung.
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter, Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktion, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Vorschlag von Kompensationsmaßnahmen.

1.2.2 Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt/Artenschutz

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 44 ff. BNatSchG	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 31 ff. BNatSchG	Natura-2000-Gebiete.
Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler	Schutz des Baumbestandes.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verbal-argumentativ.

Eine detailliertere Beschreibung und Bewertung floristischer und faunistischer Artenbestände erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan und auf Grundlage vorhandener Daten sowie Geländeerhebungen. Im Rahmen des Natur- und artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan werden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Faunistische Untersuchungen (Gebäudekontrollen, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien)
- Pflanzen- und Biotyperfassung
- Fachbeitrag Artenschutz (Stufe I, Vorprüfung)

Die Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

1.2.3 Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e-g BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verbal-argumentativ.

Zur Beschreibung und Bewertung vorhandener Altlastenverdachtsflächen wird auf die Inhalte des Altlastenverdachtsflächenkatasters der StädteRegion zurückgegriffen.

1.2.4 Wasser/Grundwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Sachgerechter Umgang mit Abwässern.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verbal-argumentativ.

Zur Beschreibung und Bewertung von Grundwasserverunreinigungen wird auf die Ergebnisse des laufenden Grundwasser Monitorings zurückgegriffen.

1.2.5 Klima und Luft

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe/allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verbal-argumentativ.

1.2.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholungseignung

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
--------------------------	---

§ 1 BNatSchG

Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verbal-argumentativ.

1.2.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB

Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.

§ 1 BImSchG

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

§ 41 BImSchG

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Bau von Straßen und Schienenwegen.

§ 50 BImSchG

Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Untersuchung der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verbal-argumentativ.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird eine detaillierte schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zugehörigen Leistungen umfassen:

- Ermittlung und Bewertung der Verkehrsgeräusche im Plangebiet
- Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen von geplanten und vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet und der Umgebung (Gewerbelärm nach TA Lärm/DIN 18005)
- Ggf. Erstellung einer Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691
- Ggf. Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen

1.2.8 Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Untersuchung der Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verbal-argumentativ.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 EEG/§ 1 EEWärmeG

Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden verbal-argumentativ behandelt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus einer Bestandsaufnahme durch Ortsbegehung und vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten.

2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Grün- und Gehölzstrukturen spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Im Bereich der von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks sind diese lediglich im Norden und Nordosten der Flächen zu finden. Neben zwei kleineren Baumgruppen gibt es hier eine etwa 1.700 m² große Rasenfläche. Darüber hinaus grenzt westlich davon eine als Nord-Süd-Korridor ausgebildete Grünfläche an.

Im Bereich der Änderungsflächen des Gewerbegebiets Königsbenden sind Grün- und Gehölzstrukturen nur in Form von Parkplatzbepflanzungen und in Form von Baumreihen im Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen der Dürener Straße und der Straße Königsbenden vorhanden.

Als Lebensraum für Tiere haben beide Planänderungsbereiche eine insgesamt geringe Bedeutung. In Betracht kommt insbesondere eine Funktion für gebäudebrütende Vogelarten und für Fledermäuse.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich des Prysmian-Geländes bzw. von Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Auswirkungen können sich im Einzelfall insbesondere durch den Abbruch von Gebäuden auf gebäudebrütende Vogelarten und für Fledermäuse ergeben. Vertiefende Untersuchungen zu den Auswirkungen der konkreten Planvorhaben erfolgen diesbezüglich auf der Ebene des Bebauungsplanes.

2.1.3 Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind für die von der Änderung betroffenen Flächen keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustands gegenüber dem Bestand zu erwarten.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser/Grundwasser

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Der Planbereich liegt im Grenzbereich der Rurscholle zum Festgesteinssockel der Eifel. Das Plangebiet liegt im Bereich tektonischer Störungen.

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

Das ehem. Prysmian-Gelände wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen als Altstandort geführt. Im Rahmen von Boden- und

Grundwasseruntersuchungen im Jahr 2008 wurden bereichsweise Bodenbelastungen und Grundwasserbeeinträchtigungen festgestellt.

Aufgrund der Ergebnisse der vorgenannten Untersuchungen wird seit April 2009 auf dem ehem. Prysmian-Gelände ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Dazu wurden auf dem Gelände sechs Messstellen eingerichtet. Nach den letzten Probenahmen in 2014 sind die aus der Vergangenheit bekannten Grundwasserbelastungen mit Schwermetallen und PAK stabil bzw. leicht rückläufig. Als Ursache für die Belastungen werden eine benachbarte Altablagerung, frühere Bergbautätigkeit oder natürliche Ursachen angenommen. Eine Herkunft aus den Produktionsprozessen des Prysmian-Werks wird als unwahrscheinlich erachtet.

Die Entwässerung im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks erfolgt über ein Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle aufgefangen und über Regenwasserkanäle einem Regenauffangbecken im Osten des Plangebiets zugeführt. Von hier aus wird es in den Indegraben und anschließend in die südlich des Plangebiets verlaufende Inde eingeleitet.

Das im Bereich Königsbenden anfallende Niederschlagswasser wird über die Mischwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen entwässert.

Die Entwässerungssituation der von der Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht betroffenen Flächen ist im weiteren Verfahren zu klären.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets verläuft in West-Ost-Richtung die Inde. Das Plangebiet liegt daher bereichsweise in einem Auengebiet. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch natürliche oder künstliche Einflüsse verändert sein.

Der südöstliche Teil der von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich Königsbenden ist jedoch gemäß § 114 LWG als überschwemmungsgefährdeter Bereich einzustufen. Dieser Bereich kann im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen überflutet werden.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich des Prysmian-Geländes bzw. von Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche im Bereich Königsbenden sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter zu erwarten.

Insbesondere sind die Darstellungen als Sonderbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche vergleichbar hinsichtlich

- des Zulässigkeitsmaßstabs für bauliche Eingriffe in Grund und Boden,
- der Schutzbedürftigkeit gegenüber etwaigen Bodenverunreinigungen,
- ihrer Anforderungen an die Entwässerung,
- ihrer Anforderungen an den Hochwasserschutz.

Vertiefende Untersuchungen zu den Auswirkungen der konkreten Planvorhaben können auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die von der Änderung betroffenen Flächen von einer gegenüber dem Bestand nicht veränderten Situation auszugehen.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

2.3 Auswirkungen auf das Klima

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Durch den hohen Versiegelungsgrad bzw. den geringen Grünflächenanteil besitzt das Plangebiet keine nennenswerte klimatische Bedeutung. Dem Klima im Plangebiet ist insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuordnen.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich des Prysmian-Geländes bzw. von Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche im Bereich Königsbenden sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten, da die Flächen bereit fast vollständig bebaut oder versiegelt sind und sich der Zulässigkeitsmaßstab für die Versiegelung nicht verändert.

2.3.3 Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die von der Änderung betroffenen Flächen von einer gegenüber dem Bestand nicht veränderten Situation auszugehen.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

2.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Nördlich der Dürener Straße grenzen Wohngebiete an die geplanten Änderungsbereiche an. Darüber hinaus befindet sich ein Wohngebiet im zentralen Teil des Geltungsbereichs. Diese Gebiete sind insbesondere durch den Verkehrslärm der Dürener Straße vorbelastet.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von gewerblich genutzten Gebieten und Wohngebieten ist die Situation als Gemengelage anzusehen, auch wenn von den derzeit weitgehend ungenutzten Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks momentan keine erheblichen Lärmemissionen ausgehen. Im Bereich Königsbenden ist in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten mit Gewerbelärmeinwirkungen durch den Kundenverkehr auf den Zufahrten und den Parkplätzen auszugehen.

In den zu ändernden Bereichen gehen derzeit keine erheblichen Luftschadstoffbelastungen von gewerblichen Anlagen aus. Luftschadstoffe durch den Verkehr sind in erster Linie an der Dürener Straße zu erwarten. Eine Untersuchung im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplanes 63/3. Änderung - Dürener

Straße/Südstraße - (Bereich Königsbenden) 2009 hat ergeben, dass Luftschadstoffbelastungen deutlich unterhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV lagen.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich für die Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks Lärmemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr im Bereich des Parkplatzes und der Zufahrten. Das Maß der Lärmemissionen ist mit dem eines Gewerbegebiets vergleichbar. Entsprechend den üblichen Betriebszeiten der Einzelhandelsnutzung sind aber nur am Tag Lärmemissionswerten zu erwarten. Es ist daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden kann.

Für die Flächen im Gewerbegebiet Königsbenden ist zunächst mit einem Abnehmen des Kundenverkehrs zu rechnen. Bei der Planung einer gewerblichen Folgenutzung sind die bezüglich des Lärms entstehenden Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen. Auch hier kann voraussichtlich die Verträglichkeit der beabsichtigten gewerblichen Folgenutzung auf der Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Erhebliche Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand aufgrund der geänderten Plandarstellungen nicht zu erwarten.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks eine gewerbliche Folgenutzung möglich. Aufgrund der industriellen Vornutzung und der vorliegenden Gemengelage ist davon auszugehen, dass eine Folgenutzung im Rahmen des immissionsschutzrechtlich Zulässigen sowohl am Tag als auch in der Nacht an der angrenzenden Wohnbebauung erhebliche Lärmeinwirkungen und ggf. sonstige Immissionen hervorrufen könnte.

Für die von der Änderung betroffenen Flächen im Gewerbegebiet Königsbenden ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer gegenüber dem Bestand nicht wesentlich veränderten Situation auszugehen.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

2.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

2.5.1 Beschreibung der Bestandssituation

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks sind überwiegend versiegelt und mit mehreren Lager- und Produktionshallen bestanden. Die Flächen liegen derzeit teilweise brach. Grün- und Gehölzstrukturen spielen eine untergeordnete Rolle.

Westlich an das Prysmian-Gelände angrenzend liegt eine im Flächennutzungsplan dargestellte langgestreckte Grünfläche einschließlich eines Fuß- und Radweges, der die Wohngebiete nördlich der Dürener Straße mit dem südlichen Landschaftsraum der Inde verbindet. Dieser Grünkorridor grenzt nicht unmittelbar an die Bereiche, in denen die Darstellung der Art der baulichen Nutzung geändert

wird an. Die Entfernung zur geplanten Sonderbaufläche auf dem Prysmian-Gelände beträgt ca. 70-100 m

Parallel zur Dürener Straße erstreckt sich Wohnbebauung mit den dazugehörigen Grünflächen. Südlich davon befindet sich derzeit eine große Grünfläche mit einzelnen Gehölzstrukturen. Westlich und Südwestlich der Wohnbebauung befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

Die Flächen im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden sind ebenfalls versiegelt und bebaut und werden derzeit durch drei größere Einzelhandelsbetriebe mit zugehörigen Gebäuden und Parkplatzflächen genutzt. Grün- und Gehölzstrukturen sind kaum vorhanden.

In südlicher Richtung liegen die offenen Landschaftsbereiche der Inde und des Landschaftsschutzgebiets „Zwischen Eschweiler und Weisweiler, mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“, die direkt an den Änderungsbereich angrenzen.

Die Bereiche, in denen die Darstellung der Art der baulichen Nutzung geändert wird, liegen innerhalb der bebauten Ortslage und grenzen jedoch nicht unmittelbar an den Landschaftsraum an.

Im gültigen Landschaftsplan (Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg) sind für die Änderungsbereiche keine Schutzgebiete ausgewiesen.

2.5.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten, da die vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen und großflächigen Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild vergleichbar sind und Bereiche, in denen die Art der baulichen Nutzung geändert wird, von dem Landschaftsraum durch vorhandene gewerbliche Bebauung weitgehend getrennt sind.

Fernwirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung auf dem Prysmian-Gelände können sich ggf. durch eine über den Gebäudebestand hinausragende Werbeanlage, z.B. Pylon, ergeben. Entsprechende Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu untersuchen.

2.5.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die Flächen im Bereich des ehemaligen Prysmian-Werks von einer gewerblichen Folgenutzung auszugehen.

Für die Flächen im Bereich des Gewerbegebiets Königsbenden ist mit einer, gegenüber der Bestandssituation, unveränderten Situation zu rechnen.

Gegenüber der Bestandssituation wären keine Änderungen der Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

2.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Beschreibung der Bestandssituation

Grundsätzlich ist das gesamte Stadtgebiet von Eschweiler als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Ein Vorkommen archäologischer Artefakte im Plangebiet wird jedoch als wenig wahrscheinlich angesehen, da das Plangebiet seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde.

Die von der Änderung betroffenen Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks sind mit Produktionsgebäuden,- Lagerhallen und Bürogebäuden bebaut. Gebäude stehen derzeit leer. Baudenkmäler sind in der Denkmalliste nicht aufgeführt. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

Auf den von der Änderung betroffenen Flächen im Gewerbegebiet Königsbenden stehen im Wesentlichen drei große Hallen, derzeitiger Standort von OBI, Aldi und Fressnapf. Dort liegen weder denkmalgeschützte Objekte noch Bodendenkmäler vor.

2.6.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Für die Einzelhandelsansiedlung im Bereich des Prysmian-Werks werden mehrere Gebäude abgerissen, die jedoch keine nennenswerte Bedeutung als Kultur- oder Sachgüter haben.

Durch die geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan von Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in gewerbliche Baufläche im Bereich Königsbenden sind ebenfalls keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.6.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die von der Änderung betroffenen Flächen von einer, gegenüber dem Bestand nicht veränderten Situation auszugehen.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

2.7 Erneuerbare Energien

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

2.8 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

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.

2.9 Planungsalternativen

Aufgrund der beengten Grundstücks- und Gebäudesituation, insbesondere der Parkplatzsituation und der Organisation der betrieblichen Abläufe strebt der Betreiber des Bau- und Gartenfachmarktes am Standort Königsbenden eine Verlagerung des Betriebes an. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung, der Nähe zum Alt-Standort und der verfügbaren Fläche bietet sich der Standort des ehemaligen Prysmian-Werks für die Verlagerung an. Aufgrund der industriellen Vornutzung kann die Ansiedlung ohne neue Inanspruchnahme von Grund- und Boden erfolgen. Zudem ergibt sich durch das Vorhaben eine Perspektive für die Folgenutzung der industriellen Brachfläche insgesamt. Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind in Eschweiler nicht ersichtlich.

Für den Bereich Königsbenden ist eine andere als die geplante gewerbliche Folgenutzung ebenfalls nicht ersichtlich. Eine Wohnnutzung scheidet aufgrund der gewerblichen Umgebungssituation aus. Eine Fortführung der großflächigen Einzelhandelsnutzung kommt aufgrund der Erfordernisse der Landesplanung, insbesondere wegen des gebotenen Schutzes der Innenstadt und sonstiger zentraler Versorgungsbereich in Eschweiler und in den Nachbargemeinden nicht in Betracht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

Eschweiler, den 06.11.2014

gez. F. Schoop