

# **STADT ESCHWEILER**

## **Bebauungsplan 287A - Dürener Straße/Hovermühle -**

### **BEGRÜNDUNG**

TEIL A

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 Planungsanlass und Ziele
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

### **3. PLANINHALTE**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Grünflächen
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.7 Zuordnungsfestsetzungen Eingriff-Ausgleich
- 3.8 Immissionsschutz

### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- 4.1 Werbeanlagen

### **5. KENNZEICHNUNGEN**

### **6. HINWEISE**

### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Verkehrliche Erschließung
- 7.3 Bodenordnende Maßnahmen

### **8. UMWELTPRÜFUNG**

### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

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

### 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 287A - Dürener Straße/Hovermühle - umfasst ein ca. 5 ha großes Areal auf dem Gelände des ehemaligen Kabelwerks Prysmian im Osten von Eschweiler. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Dürener Straße (L 223),
- im Osten durch Ausgleichsflächen im Kreuzungsbereich der L 223/B 264,
- im Süden durch vorwiegend gewerblich genutzte, aber zur Zeit brachliegende Gebäude und Grundstücke,
- und im Westen durch den Weg Hovermühle.

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

#### 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den derzeit teilweise brachliegenden Standort des ehemaligen Kabelwerks Prysmian. Große Teile des Plangebiets werden derzeit von mehreren leerstehenden Lager- und Produktionshallen eingenommen. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein vollversiegelter Lagerplatz des ehemaligen Prysmian-Werkes. Der östliche Teil wird vorwiegend durch

Parkplatzflächen eingenommen. Parallel zur Dürener Straße erstreckt sich eine keilförmige Grünfläche. Bäume sind hier nur entlang der Dürener Straße vorhanden.

Das Plangebiet wird derzeit von Osten her, über den Kreuzungsbereich Dürener Straße/Kölner Straße (B 264) erschlossen. Über diese beiden Straßen findet eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische sowie regionale und überregionale Verkehrsnetz statt. Im Plangebiet selbst findet die Erschließung durch private Erschließungsflächen statt.

Das Gelände innerhalb dieses Plangebietes liegt auf einer nahezu ebenen Fläche zwischen etwa 124 und 125 m ü. NHN. Generell fällt das Gelände in südlicher Richtung leicht ab. Der Höhenunterschied zur circa 2 m höher gelegenen Dürener Straße (L 223) wird durch eine Böschung im Norden des Plangebiets aufgefangen. Zwischen den Parkplatzflächen im Osten des Plangebiets und der angrenzenden Zufahrt der Dürener Straße erstreckt sich ebenfalls eine kleine Böschung. Eine weitere Böschung bildet die westliche Grenze des Plangebiets. Sie erstreckt sich über bis zu 2 m zum höher gelegenen Weg Hovermühle.

Nördlich der Dürener Straße schließt Wohnbebauung an, südlich und östlich die größtenteils versiegelten oder bebauten und teilweise brachliegenden Gewerbeflächen des ehemaligen Kabelwerks und im weiteren Verlauf die zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen des Landschaftsschutzgebiets 2.2-5. ("Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, Halde Nierchen und Bovenberger Wald"). Im Westen grenzt das Plangebiet an den Weg Hovermühle mit angrenzender Grünfläche, westlich davon befinden sich weitere Wohn- und Gewerbenutzungen.

### **1.3 Planungsanlass und Ziele**

Auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werkes ist die Errichtung eines Baumarktes/Gartencenters mit einer Geschossfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10.300 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des im Osten des Plangebiets gelegenen bestehenden OBI-Baumarktes. Ziel der Planung ist neben der Möglichkeit zur Verkaufsflächenerweiterung für den Baumarkt bzw. das Gartencenter auch die geordnete Wiedernutzung der Flächen des ehemaligen Prysmian-Werkes.

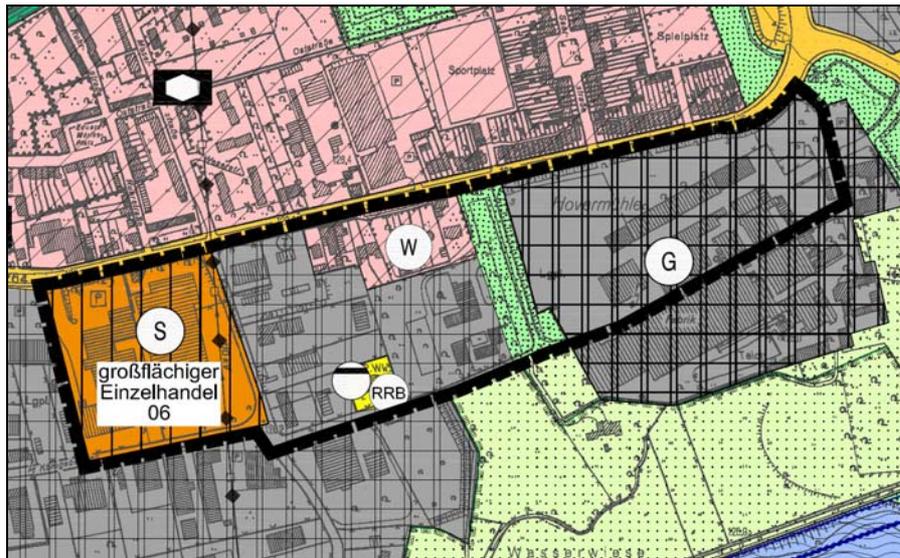
Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines solchen Vorhabens an dem geplanten Standort nur in einem Sondergebiet zulässig.

Die übrigen Flächen des Plangebiets sollen als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

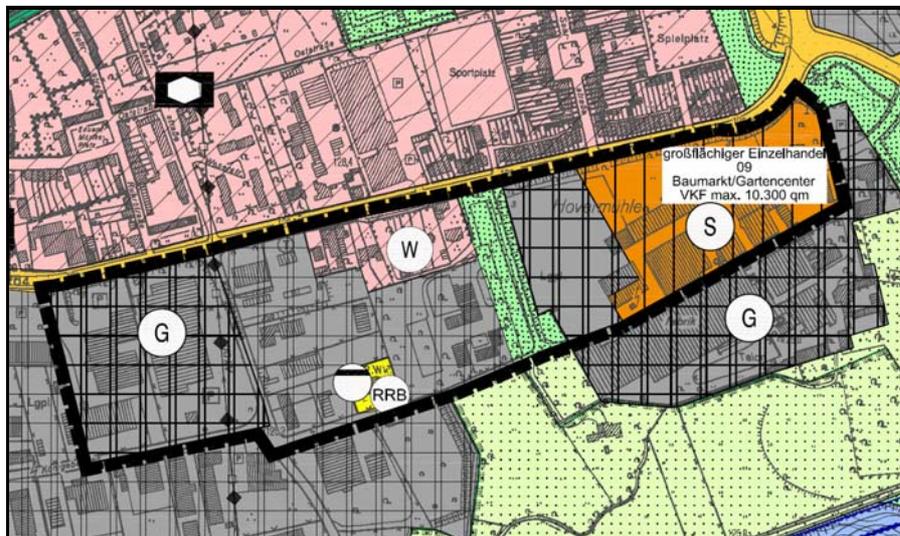
### **1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen**

#### ***Flächennutzungsplan***

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für das Werks-gelände derzeit gewerbliche Bauflächen (G) dar (Abb. 2). Im Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 287A von ca. 3,1 ha zukünftig als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (S), Baumarkt/Gartencenter, maximale Gesamtverkaufsfläche 10.300 m<sup>2</sup> dargestellt (Abb. 3). Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren und ist bereits eingeleitet.



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



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

Gleichzeitig soll die Darstellung der Fläche des bisherigen Standortes des Baumarktes im Gewerbegebiet Königsbenden geändert werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird diese als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“, für einen Baumarkt und Gartencenter und weitere Handelsbetriebe mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> dargestellt. In der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) vorgesehen (Verfahrensstand: Vorentwurf).

Der Bebauungsplan wird damit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### **Landschaftsplan/Schutzgebiete**

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

Südlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5. („Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, Halde Nierchen und Bovenberger Wald“). Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flächen schließen nicht direkt an das Schutzgebiet an. Sie liegen in einem Mindestabstand von etwa 30 m.

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

## Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



**Abbildung 4: Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Nachnutzung des ehemaligen Prysmian-Geländes durch einen Einzelhandelsbetrieb und weitere gewerbliche Nutzungen vor.

Für den nördlichen, durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf abgedeckten Bereich (siehe Abbildung 1), wird die Errichtung eines Baumarktes/Gartencenters mit etwa 11.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche angestrebt. Hierzu ist der Abbruch aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehenden Gebäude nötig. Die geplante Haupthalle ist circa 174 m lang und an der breitesten Stelle circa 78 m breit.

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes, auf dem ehemaligen Lagerplatz des Prysmian-Werkes, ist eine weitere Baufläche vorgesehen, die sich potentiell zur Ansiedlung kleingewerblicher Betriebe eignet.

Der südliche Teil des Prysmian-Geländes liegt außerhalb des Bebauungsplans. Hier ist eine bestandsorientierte gewerbliche Nachnutzung der vorhandenen Gebäude vorgesehen.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Dürener Straße im Osten des Plangebiets. Diese liegt in direkter Nähe zum Kreuzungspunkt Aldenhovener Straße/Dürener Straße bzw. Dürener Straße/Kölner Straße. Eine direkte Anbindung der Bauflächen an die nördlich des Plangebiets verlaufende Dürener Straße ist aus Gründen der Sicherheit und des nicht zu störenden Verkehrsflusses auf der Dürener Straße nicht möglich.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt ab der Zufahrt von der Dürener Straße, die an der Einfahrt zum Parkplatz des Baumarktes endet, durch eine zentrale Erschließungsstraße. Diese liegt im Süden des Bebauungsplangebietes und grenzt an die zur weiteren Nutzung vorgesehenen Gebäude. Die Straße verläuft auf einer vorhandenen Trasse und endet mit einer Wendemöglichkeit mit integriertem LKW-Wartebereich südwestlich des Baumarktes. Neben der Erschließung der Flächen des Bebauungsplangebietes soll die Straße ebenfalls zur Erschließung der südlich angrenzenden Bestandsgebäude und der westlich angrenzenden Gewerbefläche genutzt werden.

### **3. PLANINHALTE**

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

*GE – Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)*

Das Gewerbegebiet im Westen des Plangebiets ermöglicht die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auf den bisherigen befestigten Lagerflächen des ehem. Prysmian-Werkes, die für die Ansiedlung des Baumarktes nicht benötigt werden. Die Art und Größe der Betriebe ist noch nicht bekannt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die auf mehr als 10 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente anbieten, trägt den landesplanerischen Vorgaben Rechnung. Die Festsetzung soll negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder den Nachbargemeinden durch eine Agglomeration von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten verhindern.

*SO - Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO)*

Die Festsetzung des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.300 m<sup>2</sup> dient der Unterbringung eines Baumarktes/Gartencenters.

Auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche sind alle Verkaufsflächen innerhalb und außerhalb des Gebäudes anzurechnen. Nach der derzeitigen Konzeption des Vorhabenträgers sind rund 9.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des Baumarktgebäudes und rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Ausstellungsfläche außerhalb des Gebäudes geplant.

Darüber hinaus sind Stellplätze, Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes verursachten Bedarf zulässig.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente) auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche trägt den landesplanerischen Vorgaben Rechnung. Die Festsetzung soll negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder den Nachbargemeinden verhindern.

Die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler übernommen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

### **3.4 Verkehrsflächen**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

### **3.5 Grünflächen**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

### **3.7 Zuordnungsfestsetzungen Eingriff-Ausgleich**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

### **3.8 Immissionsschutz**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

#### 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.

##### 4.1 Werbeanlagen

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

#### 5. KENNZEICHNUNGEN

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

#### 6. HINWEISE

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

#### 7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

##### 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

###### ***Energieversorgung***

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom kann über Anschluss an das bestehende öffentliche Versorgungsnetz erfolgen.

###### ***Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung***

Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist gegeben. Soweit möglich soll die Entwässerung des Plangebiets gemäß dem bereits bestehenden Entwässerungskonzept und dem vorhandenen Leitungsbestand erfolgen.

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt derzeit über ein Trennsystem.

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

###### ***Abfallentsorgung***

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

## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstraße von dem neu errichteten Knotenpunkt B 264/Dürener Straße. Von dort ist das Plangebiet gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Erhebliche Erhöhungen der Verkehrsbelastung der Straßen im Umfeld des Plangebietes 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 bzw. 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“ und „Wetterschacht“ 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 gewährleistet.

## 7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt gegebenenfalls vor.

## 8. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird dann in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt und wird in der Abwägung berücksichtigt. Im weiteren Verfahren sind folgende Untersuchungen vorgesehen:

Die Umweltschutzziele werden im Rahmen eines Fachbeitrags zum Natur- und Artenschutz berücksichtigt. Im Rahmen des Fachbeitrags werden folgende Leistungen erbracht:

- Pflanzen- und Biotoptypenerfassung
- Faunistische Untersuchungen (Gebäudekontrollen, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien)
- Fachbeitrag Artenschutz (Stufe I, Vorprüfung).
- Schutzgebietsbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktion, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Vorschlag von Kompensationsmaßnahmen.

Es wird eine 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. Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen
- Erstellung eines zusammenfassenden Gutachtens.

Untersuchungen zum Boden- und Grundwasserschutz liegen beim Umweltamt der Städteregion vor und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan 287A - Dürener Straße/Hovermühle - umfasst ein Areal mit folgender Unterteilung.

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca. (ha)</b>	<b>%</b>
Gewerbegebiete	1,7	34
Sondergebiet	2,7	54
Private Verkehrsflächen	0,6	12
Gesamt	5,0	100 %

Eschweiler, den 07.11.2014

gez. F. Schoop