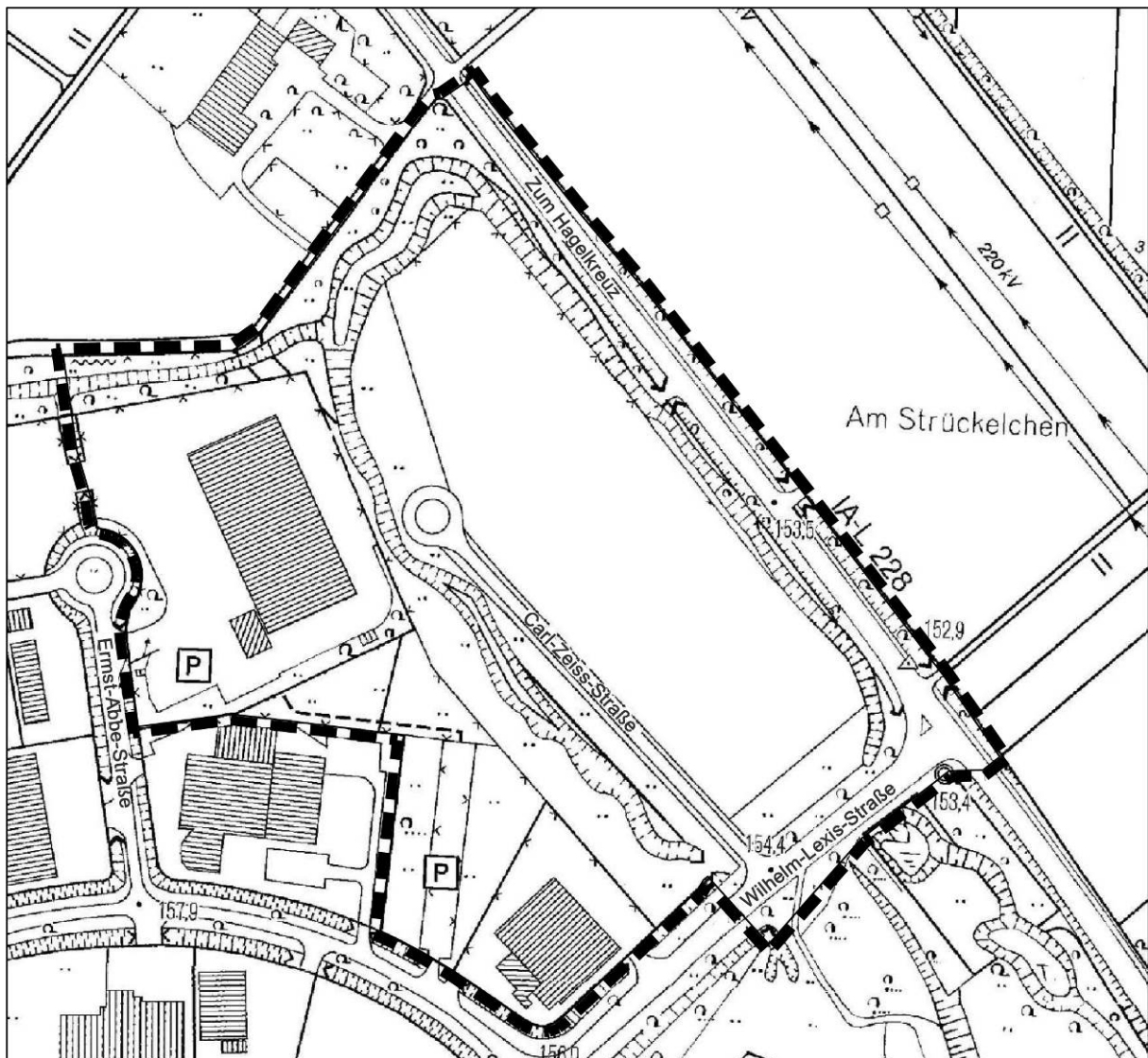




STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN 200 - Industrie- und Gewerbepark I -

BEGRÜNDUNG

TEIL 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 PLANUNGSANLASS UND ZIEL
- 1.4 EINFÜGEN DES BEBAUUNGSPLANES IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
- 1.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.4 FLÄCHEN, DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
- 3.5 VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.6 LEITUNGSRECHT
- 3.7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 3.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4. KENNZEICHNUNG

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 6.1 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- 6.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
- 6.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

7. UMWELTPRÜFUNG

- 7.1 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT
- 7.2 ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG
- 7.3 IMMISSIONSSCHUTZ
- 7.4 BODENSCHUTZ

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

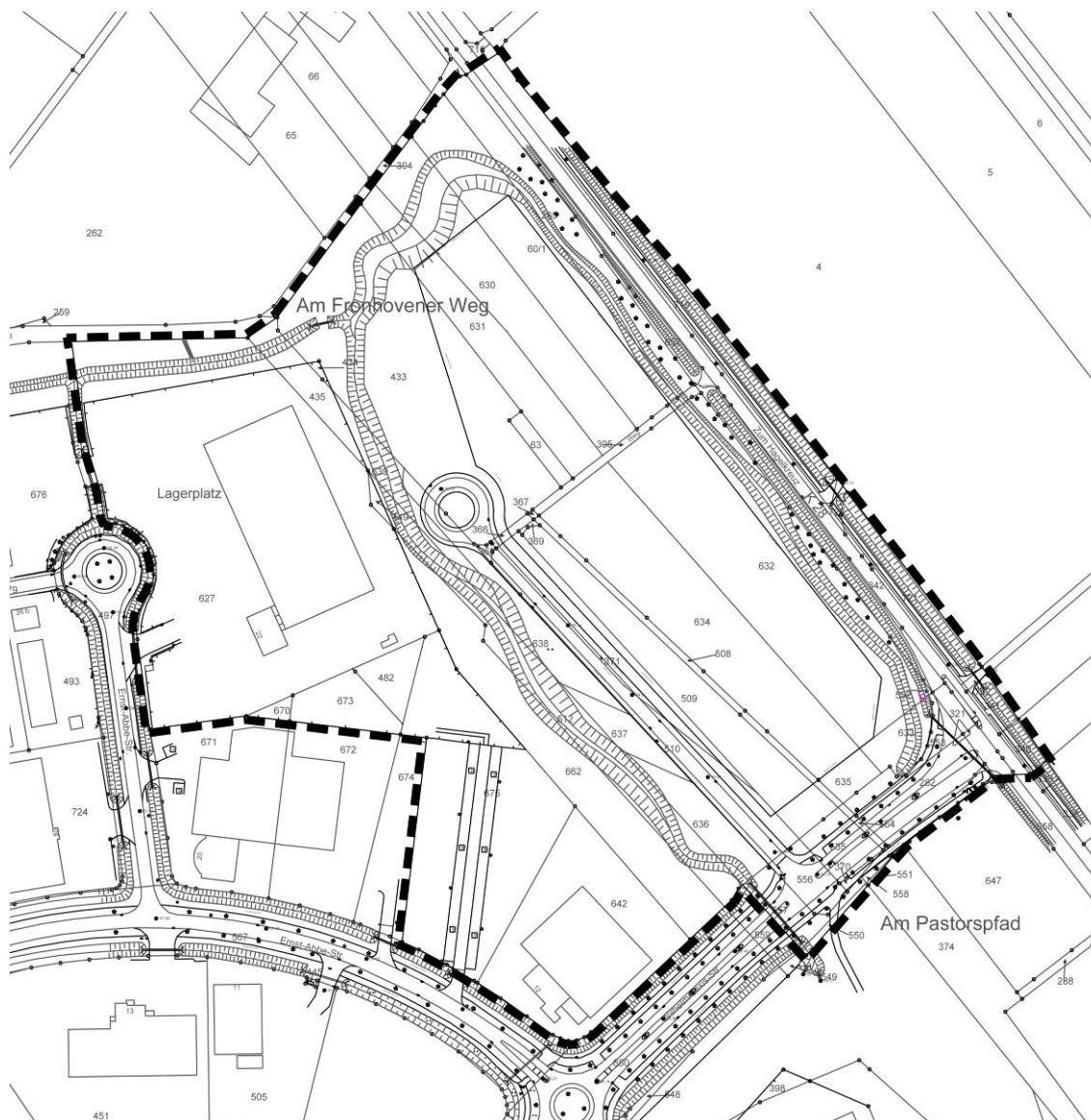
1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - Industrie- und Gewerbepark I- umfasst ein ca. 10,83 ha großes Gebiet im nordöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparkes Eschweiler (IGP) unmittelbar westlich der Straße Zum Hagelkreuz (L 228).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Nordosten durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Hagelkreuz (L 228)
- im Südosten zunächst durch die südöstliche und im weiteren Verlauf durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Wilhelm-Lexis-Straße
- im Südwesten durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Abbe-Straße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Betriebes Ernst-Abbe-Straße Haus Nr. 20.



1.2 Heutige Situation

Bei dem Gebiet handelt es sich im westlichen Teil des Plangebietes um bereits überwiegend bebaute Gewerbegrundstücke. Die Flächen sind geprägt von großvolumigen bis zu ca. 10 m hohen Gewerbebaukörpern, die von versiegelten Stellplatzanlagen umgeben sind. Die jeweiligen Gewerbeeinheiten werden umfasst von Grünflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen. Bei dem östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich, mit Ausnahme der versiegelten Straßenverkehrsflächen, um unversiegelte als landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen mit Entwässerungsgräben genutzte Freiflächen. Entlang der Straße Zum Hagelkreuz (L 228) und an der nordwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich zum Teil dichter bewachsene Gehölzflächen.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Es besteht seitens des Eigentümers der im nordwestlichen Teil des Plangebietes angesiedelten Spedition die Absicht, den Betriebsstandort im IGP zu erweitern. Die Flächenkapazitäten auf dem derzeitigen Betriebsstandort zwischen der Carl-Zeiss-Straße und der Ernst-Abbe-Straße reichen für den kurzfristig geplanten Bau einer neuen ca. 8.000 – 9.000 m² großen Lagerhalle nicht aus. Daher ist Erwerb zusätzlicher Bauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Betriebsstätte vorgesehen. Hierfür bieten sich die Flächen innerhalb des im Bebauungsplan 200 nordöstlich der Carl-Zeiss-Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE) an. Die dort getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen entsprechen jedoch nicht den funktionalen und wirtschaftlichen Erfordernissen an die Flächenzuschnitte einer Lagerhalle für eine Spedition.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, durch Änderung der überbaubaren Flächen und Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen mit zur Bestandssicherung des Betriebes beizutragen und damit einer möglichen Verlagerung des Betriebsstandortes entgegenzuwirken. Damit trägt die Bebauungsplanänderung zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet von Eschweiler bei.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten. Wesentliches Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an die funktionalen und wirtschaftlichen Erfordernisse angepassten Lagerhalle. Darüber hinaus sollen, durch Einbeziehung der westlich der Carl-Zeiss-Straße gelegenen und teilweise bereits bebauten Flächen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes 200 hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der dort bereits erteilten Befreiungen und Änderungsänderungen planungsrechtlich angepasst werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der gesamte Bereich des IGP als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ohne eine zweckgebundene Nutzung dargestellt. Nördlich und östlich werden „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt, die auf den nördlich gelegenen Flächen teilweise mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ überlagert sind.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als „Gewerbliche Bauflächen“ mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Gewerbepark“ dargestellt. Lediglich die nordöstlich, den Geltungsbereich begrenzende Verkehrsfläche der Straße Zum Hagelkreuz (L 228), wird als „Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 sollen, wie im Bebauungsplan 200, als Gewerbegebiete, Verkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und gewerbepark I – aus dem Jahr 1993. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 Gewerbegebiete, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrün mit Geh- und Radweg sowie Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Beidseitig der, im nördlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzten Verkehrsfläche - der Carl-Zeiss-Straße - ist ein insgesamt ca. 100 m breiter Streifen festgesetzt, der auf Grund der dort vorhandenen tektonischen Störzone „Weisweiler Sprung“ von einer Bebauung freizuhalten ist. Entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Carl-Zeiss-Straße wird darüber hinaus, die dort verlaufenden Trasse der RWE-Westleitung planungsrechtlich gesichert.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S 1748) geändert worden ist.

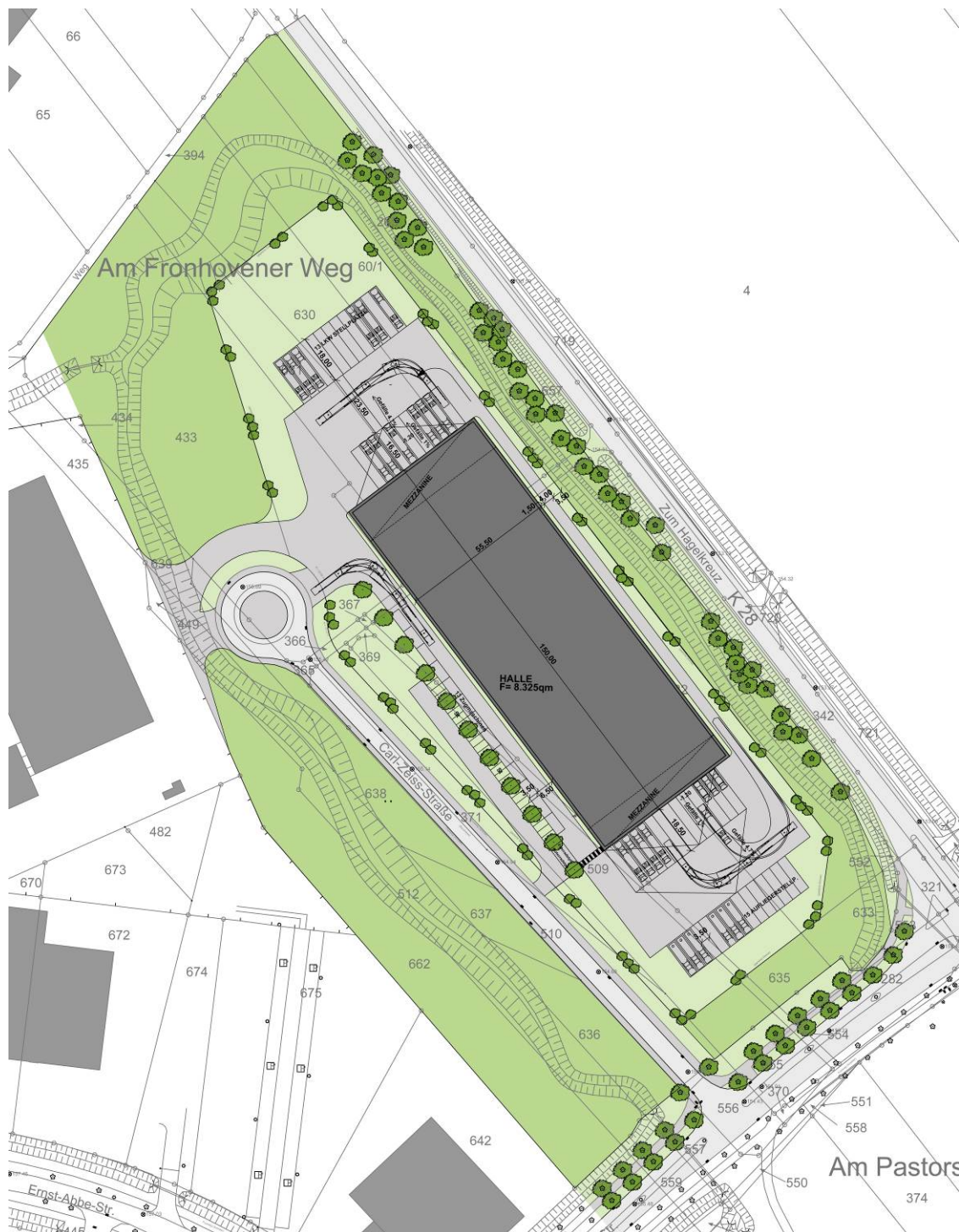
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Diese Bebauungsplanänderung basiert auf den Inhalten des Bebauungsplanes 200, der auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Entwicklung des insgesamt ca. 120 ha großen Gesamtareals des IGP aufgestellt wurde. Diesem Rahmenplan lag die städtebauliche Idee des „Arbeiten im Park“ zugrunde. Dabei sind die einzelnen Gewerbegebiete, die sich radial um einen noch zu entwickelnden Kernbereich anordnen, in ein großzügiges Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden. Die Höhenentwicklung sollte sich vom Kernbereich, mit maximal 14 m hohen Gebäuden, über 10,5 m bis zu maximal 7,0 m hohen Gebäuden an den Randbereichen hin entwickeln. Diese Grundkonzeption soll hinsichtlich der Art der Nutzungen und Flächenausweisungen grundsätzlich beibehalten werden. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhenentwicklung sollen den Anforderungen an die Kubatur der Gebäude der im Plangebiet ansässigen Unternehmen angepasst werden. Die Änderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen betreffen alle Baufelder beidseits der Carl-Zeiss-Straße. Die dort bisher festgesetzten überbaubaren Flächen können auf Grund neuer Erkenntnisse hinsichtlich potentieller Bergschäden erheblich vergrößert werden.

Die Änderungen der Gebäudehöhen betreffen insbesondere die noch vollständig unbebauten Bauflächen nordöstlich der Carl-Zeiss-Straße. Der Zentrumsbereich des IGP wird nach wie vor mit bis zu 14 m hohen Gebäuden den Hochpunkt der baulichen Entwicklung bilden. Auf den nordöstlich, radial anschließenden Flächen soll nun eine einheitliche Höhenentwicklung mit maximal 10,5 m hohen Gebäuden ermöglicht werden. Die Baufläche nordöstlich der Carl-Zeiss-Straße stellt hinsichtlich der städtebaulichen

Einbindung eine besondere Situation dar. Sie ist in Richtung der übrigen Bauflächen des IGP und den nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen von einen ca. 50 m breiten und in Richtung der L 228 und der den IGP vom Osten erschließenden Wilhelm-Lexis-Straße durch einen ca. 15 m breiten Grün- und Freibereich umgeben und damit räumlich getrennt. Dadurch lassen sich hier geringfügig höhere Gebäude (bis zu 12,0 m) realisieren, ohne dass diese Abweichung sich negativ auf das Gesamtkonzept auswirken würde. Durch das, im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 200, Zurücksetzen der Baugrenzen um 20 m im Nordwesten bzw. 8 m parallel zur L228 sowie der in diesem Bereich bereits vorhandenen Gebietsrandeingrünungen können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen reduziert werden.



Planung Teilbereich östlich Carl-Zeiss-Straße

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes 200, sollen innerhalb des Plangebietes gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE) festgesetzt werden.

Die in dem Bebauungsplan 200 festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes zum Schutz der umgebenden Nutzungen sowie der Sicherung der Qualitäts- und Zielvorstellungen „Arbeiten im Park“ soll in dieser Bebauungsplanänderung übernommen werden. Zu diesem Zweck wird das Gewerbegebiet auf Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Dementsprechend sind innerhalb der mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiete Betriebsarten der Abstandsklassen I – III, innerhalb der mit GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebiete Betriebsarten der Abstandsklassen I – IV und innerhalb der mit GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete Betriebsarten der Abstandsklassen I sowie Anlagen mit jeweils vergleichbaren Emissionsverhalten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine erheblichen schädlichen Umweltauswirkungen, wie z.B. Lärm, auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld und im IGP zu befürchten sind. Hierbei handelt es sich um Betriebe mit einem für die Abstandsklasse atypischen Emissionsverhalten.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen werden zum Schutz vor unerwünschten Trading-Down-Effekten innerhalb des IGP ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Tankstellen, Lagerplätzen und Einzelhandelsbetrieben würde der Leitidee des „Arbeiten im Park“ nicht entsprechen. Einzelhandelsbetriebe wären zudem dazu geeignet, die Funktionalität der umliegenden Stadtteilzentren von Dürwiß und Weisweiler zu beeinträchtigen. Darüber hinaus stände die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zu dem Städtereionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT Aachen), wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (wie z.B. Bau- und Möbelmärkte, Gartencenter) nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig sein sollen und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B.) nur in den Haupt- und Stadtteilzentren angesiedelt werden sollen. Daher soll in dieser Bebauungsplanänderung der Ausschluss der o.g. Nutzungen festgesetzt werden.

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

Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen diese Nutzungen, wie z.B. ein Firmenkindergarten, im zentralen Bereich des IGP untergebracht werden. Damit können auf den übrigen Gewerbeflächen gegenseitige Beeinträchtigungen oder Störungen zwischen Gewerbe und sozialen Infrastruktureinrichtungen u.ä. vermieden werden.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob gegebenenfalls zum Schutz angrenzender schutzwürdiger Nutzungen weitere Nutzungseinschränkungen in dem GE-Gebieten getroffen werden müssen. Hierzu könnten z.B. die Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von geruchsemitierenden Betrieben oder Störfallanlagen gehören.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Traufhöhe (TH) bestimmt werden.

Grundflächenzahl

Die Regelungen hinsichtlich der GRZ sollen aus dem Bebauungsplan 200 übernommen werden. Dementsprechend soll eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden und die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung dieser GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdischen baulichen Anlagen durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden bis zu einer GRZ von maximal 0,7 eingeschränkt werden. Diese Maßfaktoren liegen deutlich unterhalb der für Gewerbegebiete (GE) zulässigen GRZ von 0,8. Der damit sichergestellte hohe Anteil an nicht überbauten Freiflächen soll dem Charakter des Gewerbeparks Rechnung tragen.

Damit im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Vorhaben eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Architektur und dem Flächenzuschnitt bestehen bleibt, sollen – im Sinne der im Bebauungsplan 200 getroffenen Regelung – die Flächen von ggf. erforderlichen Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht auf die GRZ angerechnet werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Parkcharakter des Gewerbegebietes sind aufgrund der flächenmäßig untergeordneten Nebenanlagen nicht zu erwarten.

Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Planungsziel sollen die Höhen der baulichen Anlagen den Nutzungsansprüchen der im Plangebiet ansässigen Firmen angepasst werden. Dementsprechend sollen für die Bauflächen zwischen der Ernst-Abbe-Straße und der Carl-Zeiss-Straße einheitliche Traufhöhen (TH) von 10,5 m festgesetzt werden. Für die Bauflächen zwischen der Carl-Zeiss-Straße und der L228 sind Traufhöhen (TH) von 12,0 m vorgesehen.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sollen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsanlagen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energiegewinnung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, sowie Aufzugsmaschinenhäuser zulässig sein. Diese Anlagen dürfen um bis zu 2,5 m die festgesetzte TH überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Durch die vorgenannten eingeschränkten Überschreitungen der baulichen Höhen sind keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, in der die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, sichert die Zulässigkeit der Errichtung der für gewerbliche Nutzungen typischen großflächigen Baukörper.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Es sind drei große Baufelder vorgesehen, die eine größtmögliche Flexibilität bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Somit wird sichergestellt, dass in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen unterschiedliche Bauformen errichtet werden können. Die Baufelder sollen zum Schutz der einzelnen Baugebiete umgebenden Freiräume mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den entsprechenden Freiräumen festgesetzt werden.

3.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Im Vorfeld des Verfahrens wurde bereits durch die RWE Power geprüft, in wieweit eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen im Plangebiet aus Bergschadenssicht mög-

lich ist. Danach ist eine deutliche Einengung des Bereiches möglich, der gemäß den Regelungen im Bebauungsplan 200 von einer Bebauung freizuhalten war. Dieser, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte Bereich umfasst die tektonische Störzone „Weisweiler Sprung“ sowie die ehemalige Abbaukante und die Westrandleitung der RWE Power AG.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die in dieser Fläche geplante Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen (wie z.B. Pfortnerhäuser, Schrankenanlagen) ausnahmsweise zulässig sein kann.

3.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen der L 228, der Wilhelm-Lexis-Straße und der Carl-Zeiss-Straße sollen entsprechend ihres Ausbaus planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden.

Zur Umsetzung des Gewerbeparkcharakters sollen, wie im Bebauungsplan 200, entlang der Erschließungsstraßen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt werden. Entlang der Wilhelm-Lexis-Straße wurde bereits, entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes 200, eine vierzeilige Allee angepflanzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün soll, zur Sicherstellung der Erschließungsfunktion, die Herstellung von Zufahrten zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken zulässig sein.

Im weiteren Verfahren soll, auch unter Berücksichtigung der bei Erstellung des IGP in Anspruch genommenen öffentlichen Fördermittel, geprüft werden, ob ggf. auf die Festsetzung der Carl-Zeiss-Straße als öffentliche Verkehrsfläche verzichtet werden kann. Hinsichtlich der Erschließungsfunktion für die angrenzenden Gewerbegebiete wird diese Verkehrsfläche nicht mehr benötigt, da von dieser Straße ausschließlich die Flächen eines Gewerbebetriebes erschlossen werden sollen. Bei Festsetzung dieser Verkehrsfläche als Gewerbegebiet (GE) wäre ein unmittelbarer verkehrstechnischer Anschluss der Baufläche an die Wilhelm-Lexis-Straße gewährleistet.

3.6 Leitungsrecht

Parallel zu der Carl-Zeiss-Straße verläuft die RWE Power AG – Westrandleitung. Diese soll als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Zudem ist als Schutzstreifen, in der Breite von 10 m, die Festsetzung eines Leitungsrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vorgesehen. Diese Festsetzungen entsprechen den bereits getroffenen Regelungen im Bebauungsplan 200.

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Die bereits angelegten Freiräume, die der ökologischen Aufwertung der Freiflächen, der Kompensation der durch die Anlage von Verkehrsflächen und Bauflächen ausgelösten naturschutzrechtlichen Eingriffe sowie als Versickerungsflächen dienen, sollen, entsprechend der im Bebauungsplan 200 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffenen Flächenausweisungen, in diese Bebauungsplanänderung übernommen werden. Weitergehende textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Maßnahmen auf den Flächen bereits durchgeführt wurden.

Ebenfalls aus dem Bebauungsplan 200 soll die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen übernommen werden. Insgesamt sollen 30% eines Baugrundstückes als unversiegelte Grünfläche mit eingestreuten Gehölzen gestaltet werden. Diese Festsetzung trägt damit in besonderem Maße dazu bei, den Leitgedanken des „Arbeiten im Park“ gestalterisch umzusetzen. Diesem Ziel dient auch die Fest-

setzung, Personenkraftwagen(PKW)-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die vorgesehene Anpflanzung der Bäume auf den Stellplatzanlagen für PKW dient neben der gestalterischen Aufwertung der Gewerbeflächen auch der Verbesserung des Kleinklimas.

4. KENNZEICHNUNG

Tektonische und bergbauliche Störzone

Die überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig der Carl-Zeiss-Straße können nach erfolgter Neubewertung durch die RWE Power GmbH aus Bergschadenssicht, im Vergleich zum Bebauungsplan 200, zum Teil deutlich vergrößert werden. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch auf Grund der Baugrundverhältnisse (bereichsweise Überkippung des gewachsenen Bodens um mehrere Meter) besondere Maßnahmen bei der Gründung von baulichen Anlagen erforderlich. Dazu sind bauliche Anlagen entweder vollständig im aufgeschütteten oder im gewachsenen Boden zu gründen, da ansonsten Verkantungen der Gebäude auftreten können. Darüber hinaus sind bei Gründungen im aufgeschütteten Boden besondere Untersuchungen hinsichtlich der ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die vorgenannten Gründungsaufgaben nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird hierauf durch Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung ausdrücklich hingewiesen.

5. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälen) hingewiesen.

Grundwasserabsenkungen

Im Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Grenzbereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke sind bereits unmittelbar

an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen der umgebenden Erschließungsstraßen angeschlossen.

Entwässerung

Die anfallenden gewerblichen Schmutzwässer sollen über die vorhandenen Kanaltrassen in den umgebenden Erschließungsstraßen der Kläranlage Weisweiler zugeleitet werden. Diese Art der Schmutzwasserentsorgung erfolgt bereits auf den bebauten Grundstücken innerhalb des Plangebietes.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die noch unbebauten Grundstücke.

Es ist daher vorgesehen die unbelasteten Niederschlagswässer der noch unbebauten Gewerbegrundstücke, zusammen mit den bereits anfallenden Niederschlagswässern auf den bebauten Gewerbegrundstücken, über das vorhandene offene Grabensystem und die Regenwasserbehandlungsanlagen zu versickern.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits von den angrenzenden und ausgebauten Verkehrsflächen der Carl-Zeiss-Straße und Ernst-Abbe-Straße erschlossen.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTPRÜFUNG

Zu dem Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

7.1 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. Wird jedoch ein bereits beplanter Bereich überplant und dadurch kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Hiervon ist grundsätzlich bei dieser Bebauungsplanänderung auszugehen. Aufgrund der vorgesehen Verbindung der beiden mit GE 4 bezeichneten Gewerbegebiete wird jedoch ein geringfügiger Eingriff in die im rechtskräftigen Bebauungsplan 200 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft vorbereitet. In diesem Bereich ist die Ausweisung von zusätzlichen ca. 560 m² Bauflächen vorgesehen. Dieser Verlust kann durch die Umwandlung

der im Einmündungsbereich der Wilhelm-Lexis-Straße in die L228 ausgewiesenen Verkehrsflächen in Flächen für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft um ca. 200 m² auf ca. 360 m² reduziert werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob weitere Flächen im Plangebiet zu Maßnahmenflächen für den Naturschutz umgewandelt werden können. Der, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan 200, verbleibende Eingriff ist 1:1 auszugleichen. Ein darüber hinaus gehendes naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht geschaffen.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I - entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar und aufgrund der Biotopstrukturen bzw. dem bereits getroffenen planungsrechtlichen Schutz der vorhandenen Gehölz- und Grünflächen nicht zu erwarten.

7.3 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der L 228 und Gewerbelärm, ausgehend von den Betrieben des Industrie- und Gewerbeparks, vorbelastet. Ob eine Beurteilung der Lärmbelastung hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erforderlich ist, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Von den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet werden aufgrund der vorgenommen Gliederung des Plangebietes gemäß dem Abstandserlass keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen erwartet.

Luftschadstoffe

Durch die von dem Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen und Betriebsgeländen ausgestoßenen, verkehrsrelevanten Luftschadstoffe ist von einer Vorbelastung auszugehen. Besondere Maßnahmen zum Schutz der Beschäftigten im IGP sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht erforderlich.

7.4 Bodenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 200 wurden umfangreiche Boden- und Baugrunduntersuchungen (siehe unter Ziffer 8 „Gutachten“) durchgeführt. In dem Untersuchungsbereich befinden sich einige Asche- und Bauschuttverkipungen. Diese liegen jedoch nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, das im gesamten Untersuchungsbereich eine „deutliche Hintergrundbelastung“ besteht. Ein Handlungsbedarf hinsichtlich der gewerblichen Nutzung besteht im Plangebiet jedoch nicht.

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

8. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurden bisher keine Gutachten erstellt. Jedoch liegen die folgenden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 200 erstellten Gutachten auch dieser Bebauungsplanänderung zugrunde:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 200 / Industrie- und Gewerbepark Eschweiler I“, Februar 1990
Arbeitsgemeinschaft Hallmann + Rohn, Aachen
- „Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung für den geplanten Gewerbepark Weisweiler“, 31. Juli 1989
ARGE GEWERBEPARK WEISWEILER, Hydrogeologisches Ing. Büro Olzem, Geotechnisches Büro Dr. Düllmann, ALA-Analytisches Labor GmbH, Aachen
- „Änderung des Bebauungsplanes 200 – Gewerbepark“ (Bergschäden), 02.05.2013
Schreiben der RWE Power Aktiengesellschaft, Köln

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - Industrie- und Gewerbepark I - umfasst eine Fläche von ca. 10,83 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in ha	In %
Gewerbegebiete (GE)	6,06 ha	56 %
Verkehrsflächen	1,91 ha	17 %
- Straßenverkehrsfläche	- 1,41 ha	- 13 %
- Verkehrsgrün	- 0,50 ha	- 4 %
Flächen für Maßnahmen	2,86 ha	27 %
gesamt	10,83 ha	100 %

Eschweiler, den 29.04.2015

gez. Schoop

.....

TEIL B UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I – wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten werden hierbei berücksichtigt.

Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren in dem Umweltbericht.