



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

353/09

1

Sitzungsvorlage

Datum: 25.11.2009

Beratungsfolge

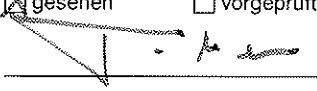
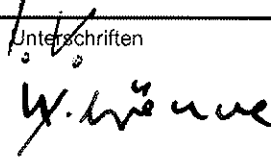
		öffentlich	Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss		10.12.2009	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 205 -IGP VI-

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 205 -IGP VI- gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Aufgrund des hohen Belegungsgrades im Industrie- und Gewerbepark sollen nunmehr weitere Gewerbeflächen im Gewerbepark entwickelt werden. Die vorliegende Planung bildet den 6. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler. Der Industrie- und Gewerbepark steht unter dem Motto ‚Arbeiten im Park‘ und dient als Angebotsplanung zur wirtschaftlichen Strukturverbesserung der Region.

Synergieeffekte ergeben sich aus der unmittelbar benachbarten neuen Autobahnzufahrt und der hervorragenden Lage der Flächen zwischen den bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ein ca. 16,2 ha großes Gebiet, das im Süden durch die Dürwißer Straße / BAB A4, im Westen durch die L 11, im Norden durch den IGP und im Osten durch das Gelände der RWE-Lehrlingswerkstatt / Betriebshof begrenzt wird.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Industriegebietes, das über die Dürwißer Straße und die bestehende Stichstraße an der Ostgrenze des Plangebietes erschlossen wird. Die interne Erschließung wird nicht vorgegeben, um eine hohe Flexibilität in der Grundstücksteilung zu ermöglichen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 250 -IGP VI- zu beschließen und auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (siehe Anlage 2) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

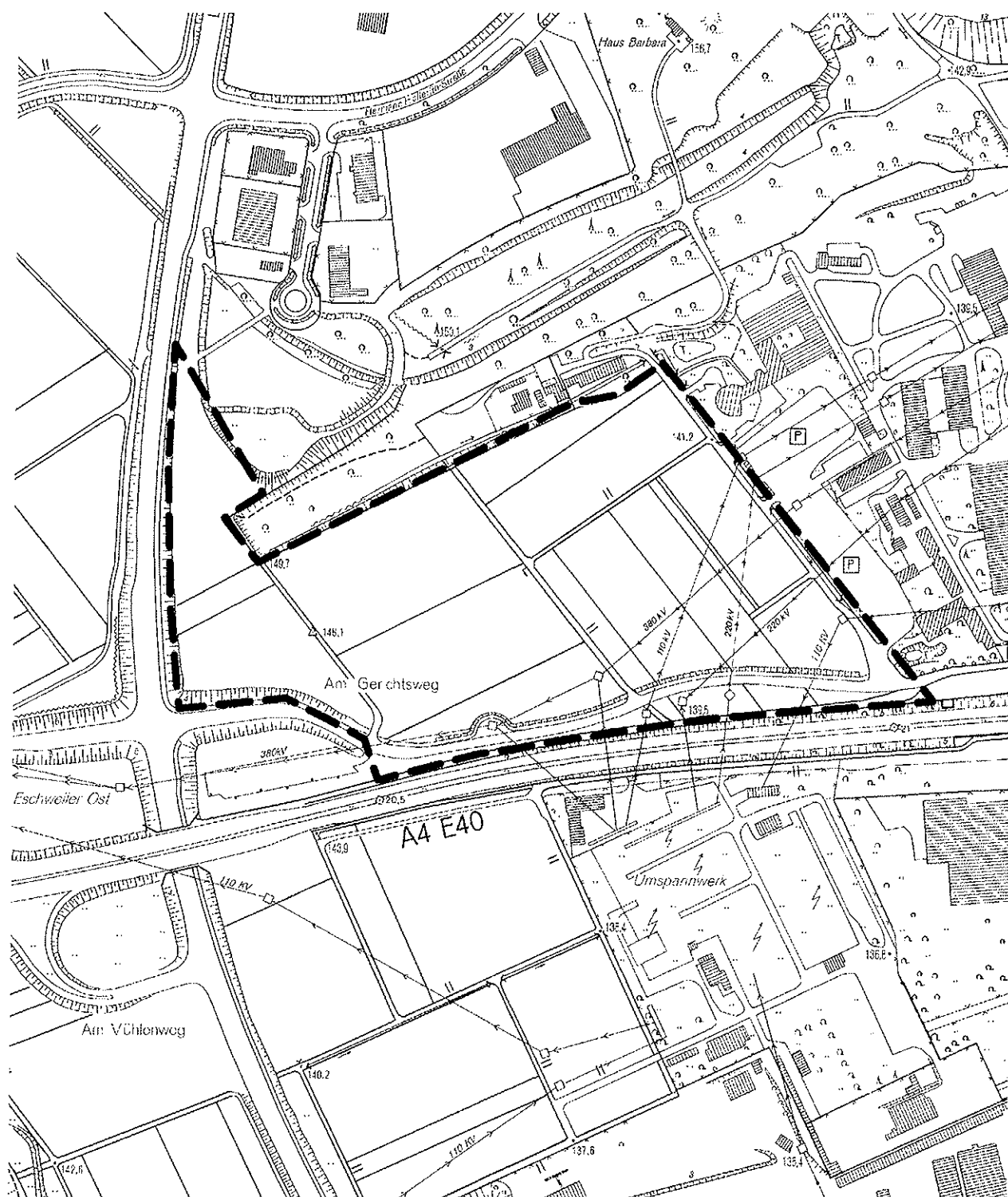
Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 205 -IGP VI- fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

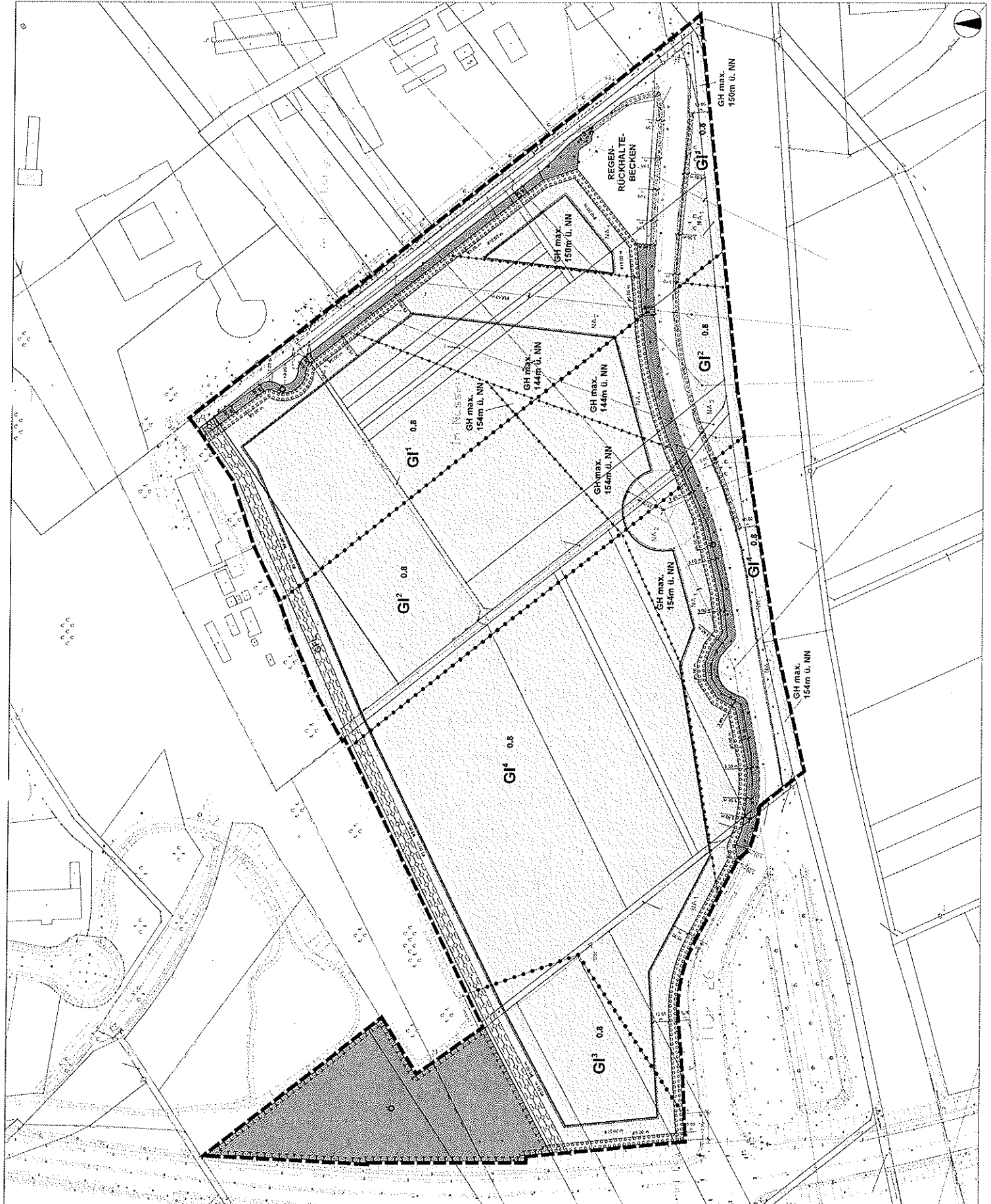
Anlagen

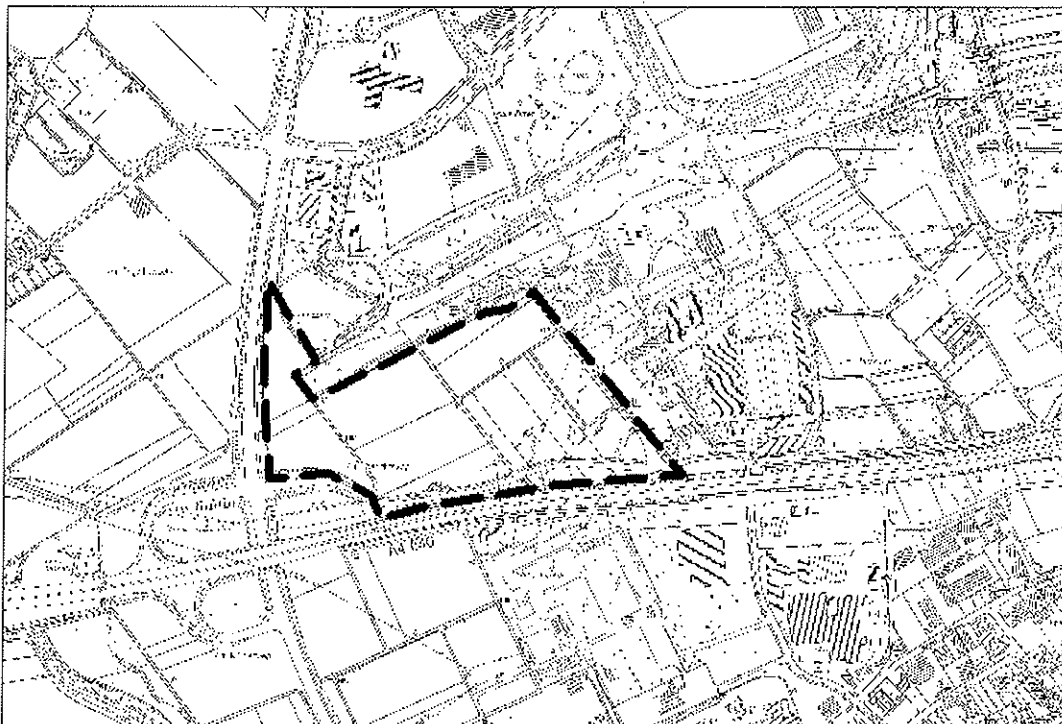
1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) mit textlichen Festsetzungen
3. Entwurf der Begründung zum Planentwurf

**Geltungsbereich
des BP 205
-IGP VI-**



ANLAGE 2





STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 205

-IGP VI-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Frühzeitige Beteiligung
Dezember 2009

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird:

- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Teilgebieten **GI¹ - GI⁴** folgende Anlagen und Betriebe ausgeschlossen:

- **GI¹:** Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12. Oktober 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Folgende Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI-VII werden zusätzlich ausgeschlossen:

- | | |
|---------|---|
| Nr. 186 | Schrottplätze bis weniger als 1.000m ² Gesamtlagerfläche |
| Nr. 193 | Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert |
| Nr. 197 | Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 Tonnen Schüttgüter je Tag bewegt werden können |
| Nr. 210 | Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien |

- **GI²**: Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Folgende Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen V-VII werden zusätzlich ausgeschlossen:

- Nr. 87 Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
- Nr. 88 Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
- Nr. 130 Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
- Nr. 131 Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 Quadratmeter bis weniger als 15.000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
- Nr. 132 Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag
- Nr. 133 Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzung anfällt
- Nr. 136 Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 Kubikmetern oder mehr
- Nr. 144 Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
- Nr. 146 Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
- Nr. 147 Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
- Nr. 186 Schrottplätze bis weniger als 1.000m² Gesamtlagerfläche
- Nr. 193 Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
- Nr. 197 Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 Tonnen Schüttgüter je Tag bewegt werden können
- Nr. 210 Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien

- **GI³**: Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstandsklasse IV sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Folgende Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen IV-VII werden zusätzlich ausgeschlossen:

- Nr. 80 Autokinos

- Nr. 87 Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
- Nr. 88 Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
- Nr. 130 Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
- Nr. 131 Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 Quadratmeter bis weniger als 15.000 Quadratmeter oder einer Gesamtkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
- Nr. 132 Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag
- Nr. 133 Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzung anfällt
- Nr. 136 Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 Kubikmetern oder mehr
- Nr. 144 Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
- Nr. 146 Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
- Nr. 147 Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
- Nr. 186 Schrottplätze bis weniger als 1.000m² Gesamtlagerfläche
- Nr. 193 Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
- Nr. 197 Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 Tonnen Schüttgüter je Tag bewegt werden können
- Nr. 210 Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien

- **GI⁴**: Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-III sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Folgende Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen IV-VII werden zusätzlich ausgeschlossen:

- Nr. 39 Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
- Nr. 40 Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
- Nr. 43 Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
- Nr. 65 Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
- Nr. 67 Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter

- Nr. 70 Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr
- Nr. 71 Anlagen zur physikalischen und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Einsatzstoffen je Tag auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
- Nr. 72 Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
- Nr. 73 Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
- Nr. 74 Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
- Nr. 75 Offene Anlagen zum Lagern von Abfällen soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
- Nr. 76 Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag
- Nr. 77 Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können
- Nr. 80 Autokinos
- Nr. 88 Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
- Nr. 130 Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
- Nr. 131 Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 Quadratmeter bis weniger als 15.000 Quadratmeter oder einer Gesamtkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
- Nr. 132 Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag
- Nr. 133 Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzung anfällt
- Nr. 136 Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 Kubikmetern oder mehr
- Nr. 144 Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
- Nr. 146 Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
- Nr. 147 Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck

- Nr. 186 Schrottplätze bis weniger als 1.000m² Gesamtlagerfläche
- Nr. 193 Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
- Nr. 197 Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 Tonnen Schüttgüter je Tag bewegt werden können
- Nr. 210 Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

In Teilbereichen wird die Höhenlage der baulichen Anlagen durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist NHN. Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des geplanten Gebäudes.

3. Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den mit NA festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen in den folgenden maximalen Höhen zulässig:

NA₁: 144 m ü NHN

NA₂: 150 m ü NHN

NA₃: 154 m ü NHN

Auf den mit NA₄ festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind nur Nebenanlagen in flächiger Ausführung (z.B. Stellplätze, Zufahrten) zulässig.

4. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der GI¹, GI² und GI⁴ ist pro Grundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche in maximal 20 m Breite zulässig. In Ausnahmefällen können getrennte Ein- und Ausfahrten mit jeweils maximal 10 m Breite zugelassen werden.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mindestens 40 % der Flächen mit Gehölzen der Pflanzliste 1

(siehe Pflanzliste) und maximal 30 % der Fläche mit Wildkrautflächen vorzusehen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes ist je fünf ebenerdige Stellplätze mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.

B KENNZEICHNUNG

Baugrundbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebausümpfe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen wird.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 'Zulässige Belastung des Baugrundes', der DIN 18195 'Bauwerksabdichtungen' und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Aufgrund bindiger Bodenschichten kann es im gesamten Plangebiet zum Aufstau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen und Drainung gemäß DIN 4095 erforderlich machen.

C HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich. Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es ist erforderlich, den Bereich absuchen zu lassen und ggf. von Kampfmitteln zu räumen. Baumaßnahmen sind anzuzeigen, damit eine Überprüfung des Baugeländes vorgenommen werden kann; als zeitlicher Vorlauf sind ca. 4 - 6 Wochen einzuplanen.

2. Bodenfunde

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Ist-Stand systematisch zu erfassen. Bei Realisierung der Erschließung und einzelner Bauvorhaben ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse

T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006.

4. Anbauverbot

In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A4 gilt das Anbauverbot gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Das Plangebiet befindet sich in der 100 m Anbaubeschränkungszone der Autobahn. Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden oder beeinträchtigen.

PFLANZLISTEN

(Liste der zu verwendenden Pflanzenarten)

Pflanzliste 1

Bäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Spiraea x vanhouttei	Prachtspiere

Hecken

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm (geschnitten)

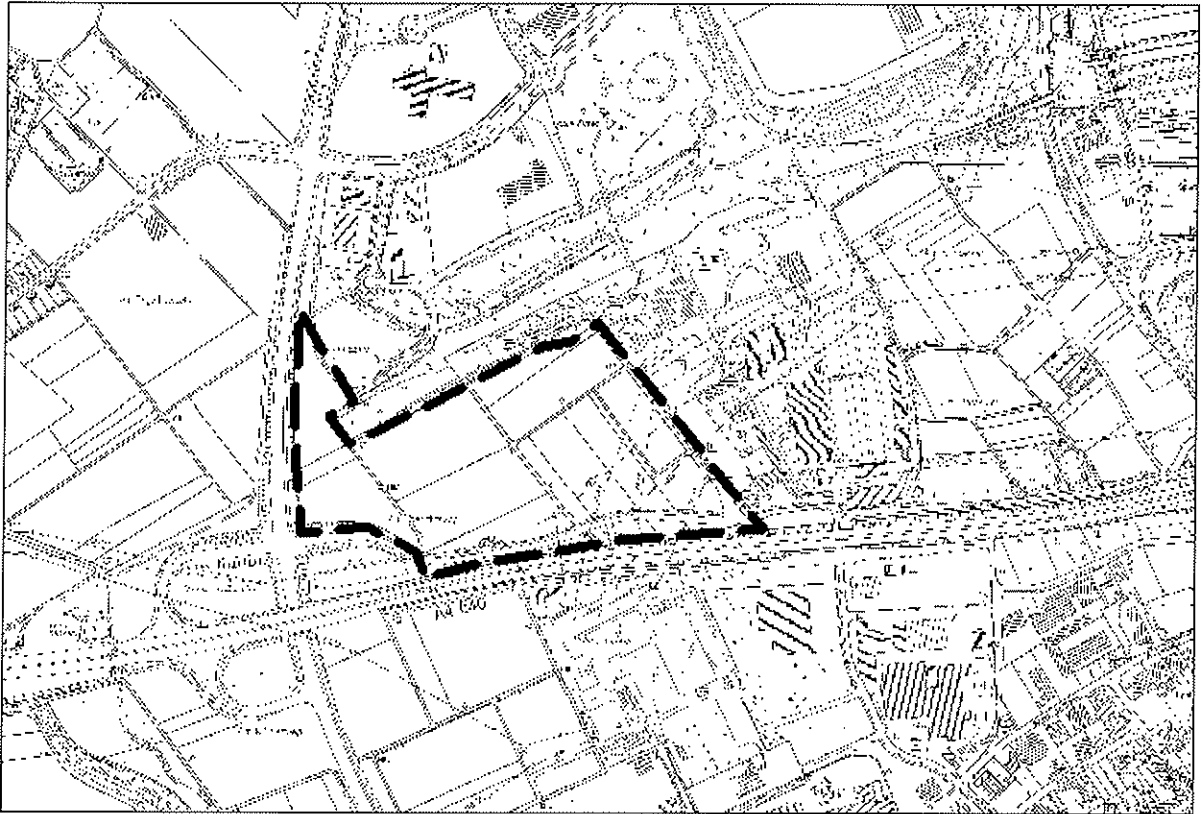
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare i. Sp.	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Pflanzliste 2

Straßenbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm

Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 205 -IGP VI-

BEGRÜNDUNG

Frühzeitige Beteiligung
Dezember 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangssituation

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Bestand
- 1.3 Bestehende Planungen

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Anlass der Planung
- 2.2 Planungskonzept

3. Planungsinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Verkehrsflächen
- 3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.6 Abwasserbeseitigung
- 3.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.9 Landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen
- 3.10 Altlasten
- 3.11 Bodendenkmalpflege
- 3.12 Anbauverbotszone

4. Städtebauliche Kennwerte

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 16,2 ha große Planbereich liegt unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A4 und östlich des neuen Autobahnzubringers L 11. In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich als markante Gebäude das Kraftwerk Weisweiler und ein Umspannwerk südlich der Bundesautobahn A4. Der Bebauungsplan wird

- im Westen von der L 11n,
- im Norden von dem bestehenden Industrie- und Gewerbepark ,
- im Osten durch RWE-Flächen der Lehrlingswerkstatt sowie des RWE-Betriebshofes und
- im Süden durch die BAB A4 begrenzt.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird durch die Dürwißer Straße in einen kleineren südlichen Teilbereich mit 0,9 ha Fläche und einen größeren nördlichen Teilbereich mit ca. 14,5 ha geteilt. Über die Dürwißer Straße ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Straßennetz sowie an das Bundesfernstraßennetz angebunden. Während der nördliche Bereich komplett intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird, liegt die Fläche des südlichen Teilbereiches heute brach. Bei dem nördlichen Teilbereich handelt es sich um Parabraunerden und Kolluvien mit hoher bis sehr hoher Ertragsfähigkeit. Die Fläche des Plangebietes fällt von Westen nach Osten um insgesamt ca. 14 m ab. Daraus ergeben sich zur L 11n und im südlichen Abschnitt der Dürwißer Straße größere Böschungshöhen.

Das Plangebiet weist keine landschaftsökologisch wertvolle Gehölzstrukturen zur Gliederung der Flächen auf und wird durch anthropogene Nutzungen geprägt. Einzelne nicht befestigte Wirtschaftswege dienen der Erschließung der Ackerflächen. Das nördliche Teilgebiet wird im Norden durch einen waldartigen Bereich und im Osten durch eine straßenparallele Gehölzstruktur gesäumt. Der Norden, Osten und Süden des nördlichen Teilbereiches wird von Wassergräben begrenzt, die bis auf den nördlichen Graben der Entwässerung der angrenzenden Flächen dienen. Die genannten Gräben weisen darauf hin, dass es sich trotz Grundwasserabsenkung insgesamt um einen feuchten Standort handelt. So liegt im südlichen Bereich nördlich der Dürwißer Straße ein Drainagebiet mit unterirdischen Drainsammelleitungen.

Aus der Nähe zum Kraftwerk und dem Umspannwerk resultiert, dass insgesamt sieben Hochspannungsfreileitungen unterschiedlicher Spannungsstärken das Plangebiet vorrangig im Südosten des Plangebietes queren und insgesamt sechs Maststandorte innerhalb des Plangebietes liegen. Aus Hochspannungsfreileitungen und Maststandorten ergeben sich diverse Schutzstreifen, die von jeglicher Be-

bauung freizuhalten sind oder innerhalb derer die Bauwerkshöhe eingeschränkt ist. Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gastrasse, die ebenfalls nicht bebaut werden darf und zugänglich sein muss.

Umrahmt wird das Plangebiet von der L 11n, der BAB A4 und sich anschließenden Ackerflächen, dem Industrie- und Gewerbepark mit einem vorgelagerten Waldstreifen im Norden und einem Gewerbegebiet mit Verwaltungsgebäuden im Osten. Innerhalb des Waldstreifens befindet sich ein kleinerer holzverarbeitender Gewerbebetrieb. Im Bereich der Einmündung der Dürwißer Straße in die L 11n liegt ein P + R - Parkplatz, der von der Dürwißer Straße aus angefahren wird. Aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur BAB A4 ergeben sich gemäß Bundesfernstraßengesetz für die zukünftige Flächennutzung angrenzender Flächen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone.

Aus der Nachbarschaft zu den Lärmemissionsquellen Bundesfernstraße und Gewerbebetriebe resultiert eine sehr hohe Vorbelastung des Plangebietes. In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich im Nordwesten in einem Abstand von ca. 400 m das Wohngebiet Verkeskopf, im Süden und Südosten die Wohnbebauung Eschweiler Ost und Weisweiler in ca. 800 m Entfernung. Ca. 550 m östlich des Plangebietes liegen an der Langgasse zwei einzelne Wohngebäude.

1.3 Bestehende Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Ein kleiner Abschnitt ist als Waldbereich ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt die überplanten Flächen als Gewerbliche Bauflächen dar. Das Plangebiet ist nicht Inhalt des Landschaftsplanes und liegt in keinem Wasserschutzgebiet. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope werden von der verbindlichen Bauleitplanung nicht betroffen. Der im Nordwesten aufgesetzte ‚zipfelartige‘ Teilbereich des Plangebietes ist für landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen für die Realisierung der L 11n vorgesehen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Aufgrund des hohen Belegungsgrades im Industrie- und Gewerbepark sollen nunmehr weitere Gewerbeflächen im Park entwickelt werden. Die vorliegende Planung bildet den 6. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler. Der Industrie- und Gewerbepark steht unter dem Motto ‚Arbeiten im Park‘ und dient als Angebotsplanung zur wirtschaftlichen Strukturverbesserung der Region.

Synergieeffekte ergeben sich aus der unmittelbar benachbarten neuen Autobahnzufahrt und der hervorragenden Lage der Flächen zwischen den bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten.

Aufgrund der geringen landschaftsökologischen Wertigkeit des Plangebietes, der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A4 und angrenzender Betriebe und der sehr guten Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist das Plangebiet

sehr gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

2.2 Planungskonzept

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Industriegebietes, das über die Dürwißer Straße und die bestehende Stichstraße an der Nordostgrenze des Plangebietes erschlossen wird. Die interne Erschließung wird nicht vorgegeben, um eine hohe Flexibilität in der Grundstücksteilung zu ermöglichen. Zukünftige Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, werden über private Verkehrsflächen erschlossen. Die dafür notwendigen Flächen sind über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Zur Gewährleistung eines gesicherten Begegnungsverkehrs wird die heutige Stichstraße an der östlichen Grenze aufgeweitet und im nördlichen Teilabschnitt ein Wendekreis vorgesehen.

Entsprechend dem Ziel der größtmöglichen Flexibilität in der Grundstücksteilung werden die überbaubaren Flächen nahezu flächendeckend festgesetzt. Zu den Grenzen des Plangebietes wird jeweils ein Abstand von ca. 15 m eingehalten, um die notwendigen Freiflächen zu sichern. Das Industriegebiet wird entsprechend dem Abstandserlass gegliedert, um bezüglich potentieller Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen einen ausreichenden Abstand zu benachbarten Wohn- und Mischgebieten nachweisen zu können. Dabei geben das Wohngebiet Verkeskopf im Südosten des Ortsteiles Dürwiß und das Verwaltungsgebäude unmittelbar nordöstlich des Plangebietes die notwendigen Abstände vor. Eine weitere Gliederung der überbaubaren Flächen erfolgt anhand der Höhenfestsetzungen, die sich aus den notwendigen Schutzstreifen und Schutzabständen zu den Hochspannungsfreileitungen ergeben. So ist westlich und östlich der 390 kV- Leitung im Osten des Plangebietes beidseitig ein 19,25 m breiter Streifen von jeglichen Hochbauten freizuhalten.

Das Niederschlagswasser soll über straßenparallele Seitengräben, die innerhalb öffentlicher Grünflächen liegen, einem Regenrückhaltebecken in der Südostspitze des Plangebietes zugeführt werden. Das Entwässerungssystem wird von der vorhandenen Topographie begünstigt. Entlang der Dürwißer Straße ist vorgesehen, den vorhandenen Straßengraben zur Entwässerung der bisherigen Flächen für das Niederschlagswasser des Gewerbegebietes aufzuweiten und den Graben in das vorgesehene Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Begleitend zu den Straßengräben werden 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das Plangebiet optisch abzuschirmen und um die Zerschneidung bzw. Verkleinerung von Freiflächen durch die randliche Eingrünung des Gewerbegebietes zu kompensieren. Im Abschnitt südlich der Dürwißer Straße wird der straßenbegleitende Pflanzstreifen lediglich im weiteren östlichen Teilbereich vorgesehen und dient her insbesondere der optischen Führung des Straßenraumes.

Die Überführung der Gräben und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt.

Über die gebietsinternen festgesetzten Pflanzstreifen hinaus werden

externe Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des mit dem Industriegebiet verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, als Bestandteil der Umweltprüfung.

3. Planungsinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Industriegebiet mit der Maßgabe festgesetzt, dass vorwiegend solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ziel der Planung ist, insbesondere an diesem Standort Industriebetriebe anzusiedeln, die von der unmittelbaren Nähe zur Autobahnauffahrt und der Nachbarschaft der bestehenden Gewerbebetriebe profitieren. Die vorgenommene Einschränkung bezüglich der gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen. Die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungsarten entspricht nicht den genannten Planungszielen. Desweiteren ist das geplante Erschließungsnetz nicht mit den Anforderungen von kundenintensiven Betrieben in Einklang zu bringen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist auch unter dem Aspekt der Vorbelastung des Standortes durch die Emissionen der benachbarten Bundesautobahn auszuschließen. Gleiche Gründe sind für die vorgenommenen Einschränkungen bezüglich der gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten maßgebend.

Das Industriegebiet wird nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend dem Abstandserlass NRW 2007 gegliedert. Damit wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei heranrückender gewerblicher Nutzung unter Berücksichtigung des Aspektes der Vorbelastung durch die benachbarte Bundesautobahn Rechnung getragen. Durch die Gliederung wird sichergestellt, dass alle potenziellen Emissionen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche und Erschütterungen berücksichtigt werden. Die gezielte Einschränkung der in der jeweiligen Abstandsklasse genannten Betriebe und Anlagen konkretisiert die planerische Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet. Generell ausgeschlossen werden insbesondere Betriebe aus dem landwirtschaftlichen Sektor, Schrottplätze und Deponiebetriebe aller Art sowie Betriebe mit potenziellen hohen Staubemissionen. Darüber hinaus werden geruchsintensive Zuckerfabriken ausgeschlossen. Der Ausschluss von Autowaschstraßen begründet sich analog zum Ausschluss von Tankstellen; das Autokino wird ausgeschlossen, da das festgesetzte Industriegebiet ausschließlich für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgestellt werden soll.

Die Gliederung nach den Abstandsklassen orientiert sich an dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen Verwaltungsgebäude, dass einem Mischgebiet gleichgesetzt wird und an der südöstlichen Ortserweiterung von Dürwiß, die gemäß dem Bebauungsplan 229 'Südlich Verkeskopf' als 'Allgemeines Wohngebiet' realisiert wird. Die Entfernung zur Wohnbebauung Eschweiler-Ost und Weisweiler liegt außer-

halb des notwendigen Abstandes der maximalen Abstandsklasse und ist somit nicht relevant. Zur Festsetzung der Abstände zwischen Industriegebiet und dem Verwaltungsgebäude (Mischgebiet) werden die Abstände der jeweils nächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt, weil durch die heranrückende gewerbliche Nutzung keine Wohnungen beeinträchtigt werden. Der Abstand zum Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß 2.2.2.4 des Abstanderlasses für die mit (*) gekennzeichneten Anlagearten um eine Abstandsklasse verringert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0.8 entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO und erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Industriebetriebe. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den Hochspannungsfreileitungen und entsprechen den Vorgaben durch RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Die Gebäudehöhen werden auf NHN bezogen und entsprechen mit 144 m ü. NHN unter Berücksichtigung der Topographie in etwa einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 3.75 m bis 4.80 m, mit 154 m ü. NHN einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 12.50 m bis 14.50 m.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dürwißer Straße und über die bestehende Stichstraße an der Nordostgrenze des Plangebietes. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Damit wird eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der zukünftigen Grundstücksteilung erreicht. Der Grundstückszuschnitt soll möglichst derart erfolgen, dass alle Grundstücke unmittelbar an die Erschließungsstraßen angrenzen. Sollte dies nicht durchführbar sein, sind die zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke notwendigen Flächen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Die Stichstraße an der Ostgrenze wird auf 14 m aufgeweitet und erhält einen zweispurigen Querschnitt. Ca. 50 m vor Ende der Stichstraße wird ein Wendekreis mit 18 m Durchmesser festgesetzt. Im Bereich der Dürwißer Straße werden keine Besucherparkplätze entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Somit sind hier Besucherparkplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Entlang der östlichen Stichstraße ist in der Ausbauplanung ein einseitiger Parkstreifen zu berücksichtigen.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf allen Bauflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen möglich. Allerdings sind innerhalb des NA₁ nur Nebenanlagen entsprechend der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe erlaubt. Innerhalb des NA₂ sind nur Nebenanlagen in flächiger Ausführung wie z.B. Stellplatzanlagen zugelassen.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Gastrassen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht beinhaltet die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit zur Instandhaltung der Gastrasse. Zur Gewährleistung des Rechtes sind die dafür festgesetzten Flächen von jeglichen Bepflanzungen und Nebenanlagen freizuhalten.

3.6 Abwasserbeseitigung

Kanaltechnisch kann das Plangebiet im Trennsystem erschlossen werden. Innerhalb des Gebietes verlaufen ein Mischwassersammler der Stadt Eschweiler sowie ein Vorflutgraben für das Regenwasser. Das Schmutzwasser kann an den Mischwasserkanal der Stadt Eschweiler angeschlossen werden. Die Betriebe sind unmittelbar an den Mischwassersammler oder an die neu zu verlegende 300 m lange Schmutzwasserleitung parallel zur Autobahn anzuschließen.

Das natürliche Einzugsgebiet entwässert in den vorhandenen Entwässerungsgraben. Für die Erschließung muss gemäß Vorabschätzung ein Regenrückhaltebecken vorgeschaltet werden. Dieses Becken benötigt eine Größenordnung von ca. 4.500 m³ Volumen. Desweiteren ist für das Plangebiet eine Regenwasserklärung mit einem Volumen von ca. 100 m³ vorzusehen, um das Regenwasser entsprechend den Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung vorzubehandeln. Das Regenrückhaltebecken kann als Erdbecken errichtet werden. Eventuell kann die Regenrückhaltung als Feuchtbiotop mit Ausgleichsflächen kombiniert werden.

3.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der beiden Erschließungsstraßen werden auf der straßenabgewandten Seite des Entwässerungsgrabens 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird eine ebensolche Fläche vorgesehen, um diese Fläche in das Grünkonzept einzubinden. Das südlich der Dürwißer Straße gelegene Baugebiet wird ebenfalls im östlichen Teilbereich durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegenüber der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt.

Ziel der Festsetzungen ist die Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Eingrünung des Gewerbegebietes und die landschaftsökologische Vernetzung mit den nördlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den sich daran anschließenden Waldflächen. Zur Einbindung der Gewerbeflächen und insbesondere der Stellplatzflächen in das Grünkonzept ist pro fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Baum in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die zu bepflanzenden Flächen und zu pflanzenden Bäume werden

als Kompensationsmaßnahme in die Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan einbezogen.

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

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird in Gänze als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier sind landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen für die Realisierung der angrenzenden L 11n vorgesehen. Die konkret zu treffenden Maßnahmen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

3.9 Landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 205 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

3.10 Altlasten

Für das Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor. Im Umfeld des Plangebietes sind Altablagerungen bekannt.

3.11 Bodendenkmalpflege

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde im Jahr 1994 ein Teil der Fläche begangen. Dabei wurde sowohl steinzeitliches als auch römisches Material gefunden. Diese Oberflächenfunde gelten als erster Hinweis für im Boden erhaltene Siedlungsreste. Aufgrund von weiteren Funden im Vorfeld des Neubaus der BAB Anschlussstelle Eschweiler-Ost ist innerhalb des Plangebietes mit erhaltenen steinzeitlichen und römischen Siedlungsplätzen zu rechnen. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung ist eine systematische Erhebung des Ist-Bestandes erforderlich. Unabhängig vom Ergebnis der Erhebung ist bei der Realisierung der Erschließung und einzelner Bauvorhaben beim Auftreten archäologischer Bodenfunde unverzüglich die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3.12 Anbauverbotszone

Die Nichtbebaubarkeit der südlich der Dürwißer Straße gelegenen Fläche orientiert sich an dem Anbauverbot gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Dieses Anbauverbot gilt bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A4. Bis zu 100 m ist die Anbaubeschränkungszone zu beachten. In

diesem Bereich dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der A4 nicht gefährden oder beeinträchtigen. Die entsprechenden Bestimmungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	161.863 m²
• Bestandsstraßen	12.115 m²
Bestandsstraße Süd (Dürwißer Straße)	8.838 m ²
Bestandsstraße Ost	3.277 m ²
• Bruttobauland	149.748 m²
Südlich Dürwißer Straße	9.293 m ²
Nördlich Dürwißer Straße	140.455 m ²
Südlich Dürwißer Straße	9.293 m²
Nettobauland	9.293 m ²
Nördlich Dürwißer Straße	140.455 m²
Nettobauland	118.858 m ²
Verkehrsflächen neu Ost	1.645 m ²
Grünflächen	19.952 m ²
- Graben Süd	3.275 m ²
- Graben Ost	1.761 m ²
- RRB	3.447 m ²
- Ausgleichsflächen	11.469 m ²

Eschweiler, den 24.11.2009

