



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

100/05

1

Sitzungsvorlage

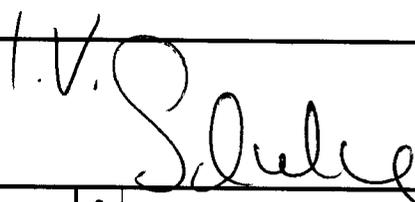
Datum: 07.04.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	21.04.2005	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 232 - Am Obergraben -
hier: Beschluss der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussentwurf:

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung vom 10.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes 232 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu diesem ersten Entwurf (Parkplatz) fand in der Zeit vom 20.08.2001 bis zum 03.09.2001 statt.

Anfragen zu Erweiterungsmöglichkeiten des dem Plangebiet gegenüberliegenden Betriebes führten zu einer erneuten Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten der Plangebietsfläche: Für den Verwaltungsbereich bestehen auf dem zurzeit genutzten bzw. nutzbaren Betriebsgelände der "West Pharmaceutical Services, Deutschland GmbH & Co. KG" keine Erweiterungsmöglichkeiten. Diese sind jedoch dringend erforderlich, da das Europäische Management der Firma mit ca. 50 zusätzlichen Mitarbeitern untergebracht werden muss.

Um den Betriebsstandort langfristig zu sichern, sollen innerhalb der gewerblichen Baufläche, auf der nach dem Entwurf (April 2001) ausschließlich Stellplätze zulässig sind, standortnahe überbaubare Flächen für einen Erweiterungsbau der Verwaltung ausgewiesen werden. Die Baugrenzen sind so geplant, dass langfristig auch die Errichtung eines Produktionsgebäudes oder auch die Nutzung als Forschungs- und Entwicklungsgebäude möglich ist. Zusätzlich sollen für die Mitarbeiter von West Pharmaceutical Services auf den dafür festgesetzten Flächen Stellplätze errichtet werden, so dass weiterhin von einer Verminderung des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum ausgegangen werden kann.

Eine Nutzung bzw. Bebauung der Fläche soll in der Weise erfolgen, dass die landschaftspflegerischen Belange nicht negativ berührt werden. Dies betrifft u.a. die Erhaltung und Sicherung des vorhandenen Bewuchses sowie den Versuch der Einbindung einer Nutzung in die naturräumliche Situation. Als prägendes und historisch wertvolles Element soll der Obergraben weitgehend erhalten werden. Darüber hinaus soll der Grundstücksbereich mit schützenswerten Bäumen und Feldgehölzhecken planungsrechtlich gesichert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Der Grundstückseigentümer wird die Kosten aus dem Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes übernehmen und die notwendigen Planungen und Gutachten zum Verfahren beibringen.

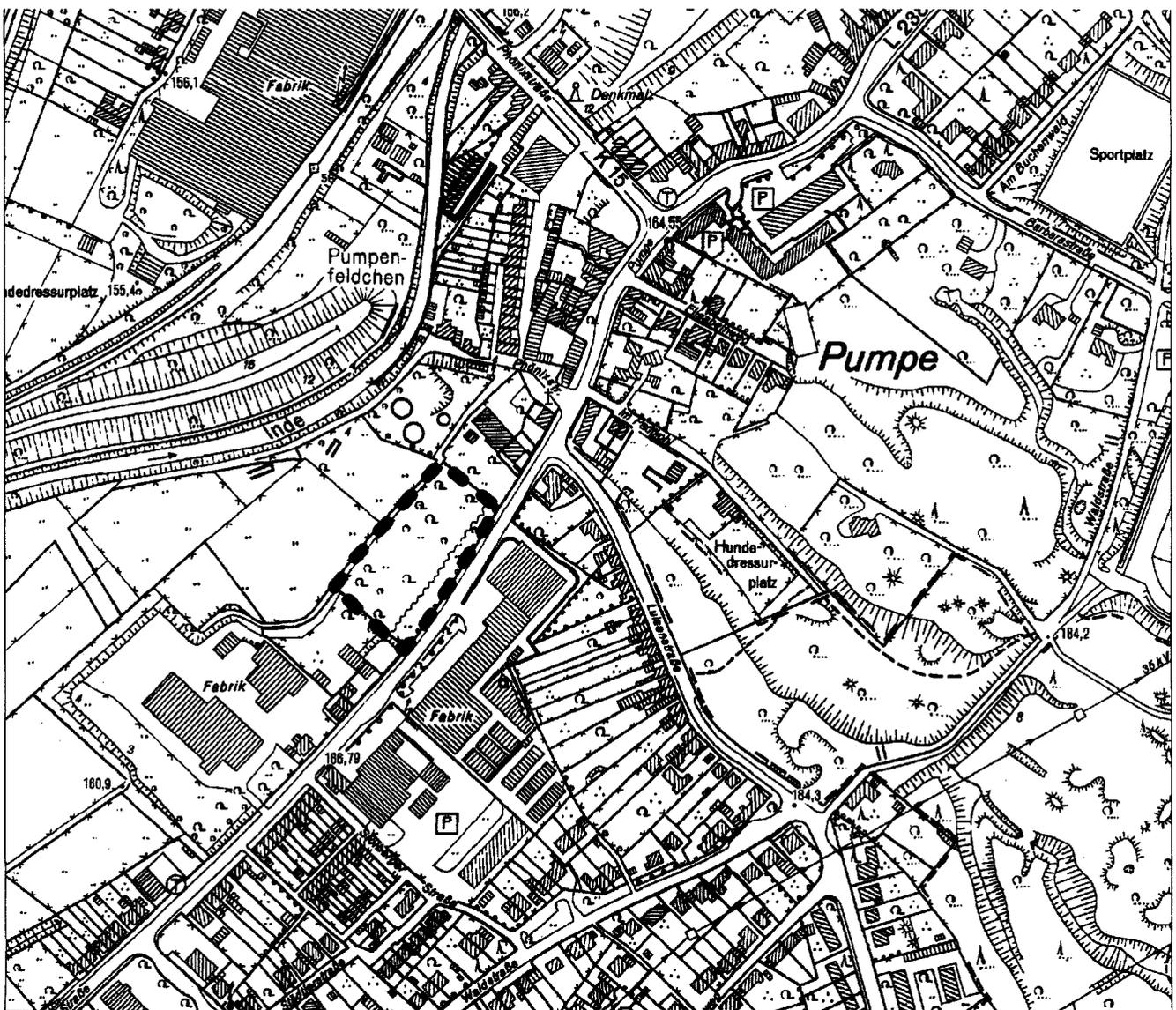
Anlagen:

1. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000
2. Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplanes 232 im Maßstab 1 : 500
3. Begründung zum Planentwurf

STADT ESCHWEILER

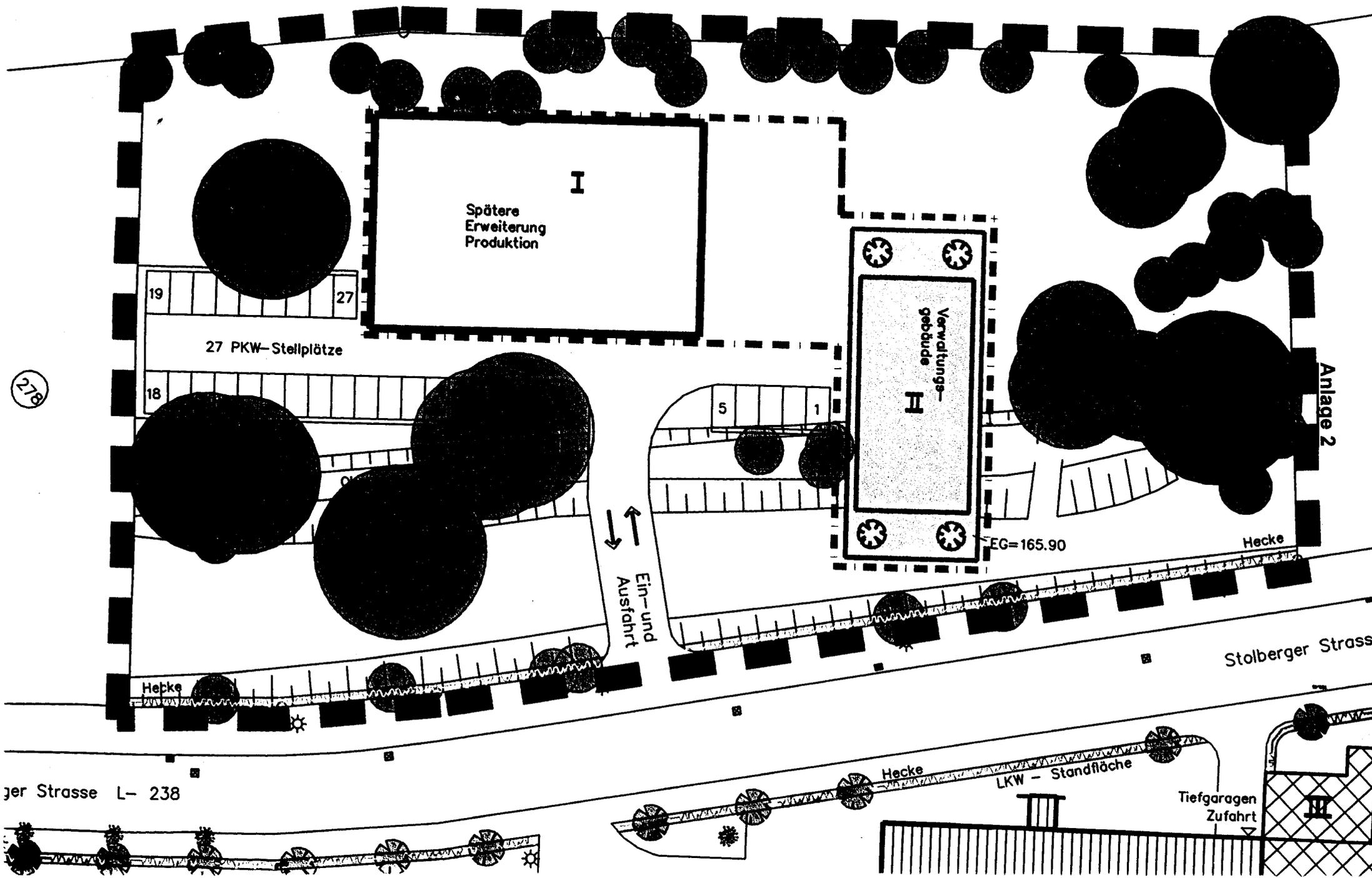
BEBAUUNGSPLAN 232

- AM OBERGRABEN-



ÜBERSICHTSKARTE

278



ger Strasse L- 238

Stolberger Strasse

Anlage 2

19

27

27 PKW-Stellplätze

18

5

1

EG=165.90

Hecke

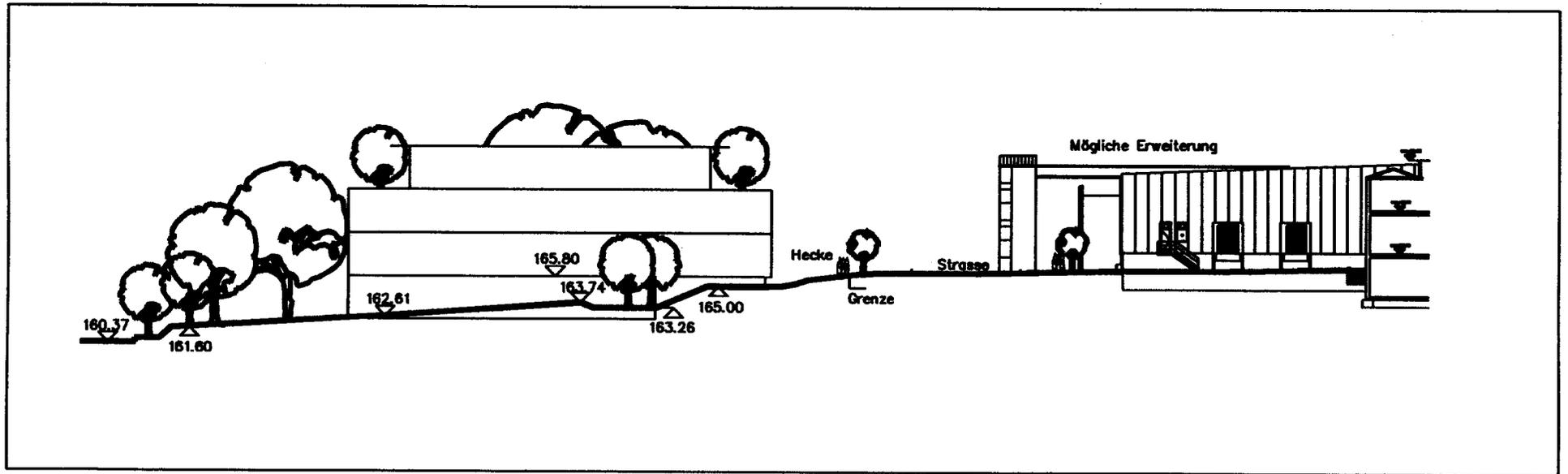
Hecke

Hecke

LKW - Standfläche

Tiefgaragen Zufahrt

III



Systemschnitt



APB

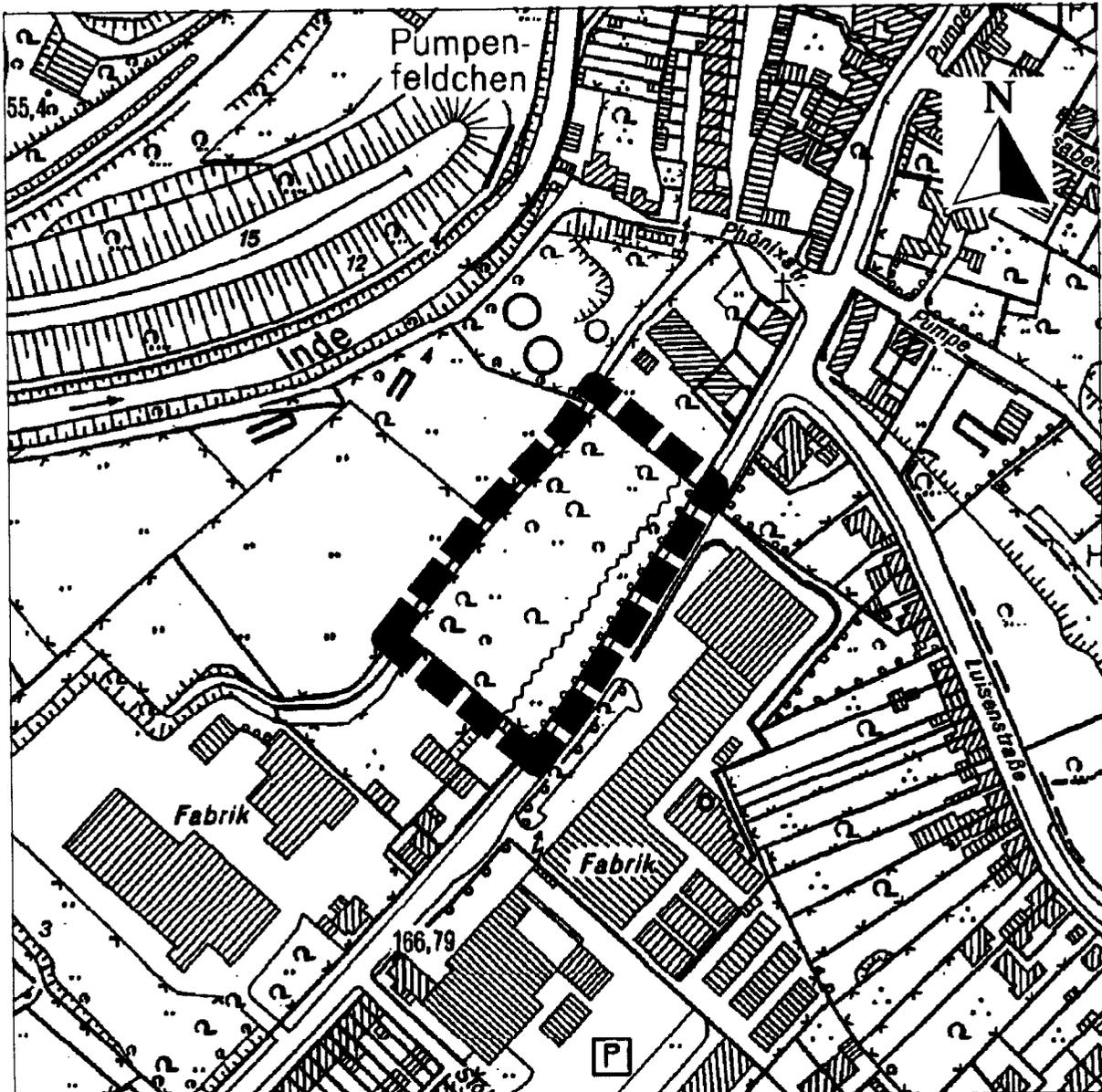
WEST Pharmaceutical
SERVICES

Neubau eines Verwaltungsgebäude

Stark

Stadt Eschweiler

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 232 - Am Obergraben -



Stand 04/2005

(Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit)

Inhalt der Begründung

1. Planungsvorgaben

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Gestalterische Festsetzungen
- 4.3 Verkehr / Ver- und Entsorgung
- 4.4 Niederschlagswasserbeseitigung
- 4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze

5. Umweltbelange

- 5.1 Boden
- 5.2 Flächen mit Bodenbelastungen
- 5.3 Schallimmissionen
- 5.3 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.4 Ausgleich

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

7. Städtebauliche Daten

8. Kosten

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990.

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes E 52 - Riffersbach - wird entspr. §244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG-Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 - Parkplatz am Obergraben - umfasst das Flurstück Nr. 279 in der Gemarkung Eschweiler, Flur 46. Das Flurstück hat eine Größe von 7734 m².

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III, Eschweiler - Stolberg. Es sind hier jedoch keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Indetal mit der Indeaue. Naturräumlich ist das Plangebiet dem Aachener Hügelland zuzuordnen.

Das Landschaftsbild wird durch zwei charakteristische Bestandteile geprägt. Auf der südöstlichen Seite befindet sich überwiegend Wohn- bzw. Gewerbebebauung mit hohem Versiegelungsgrad. Die nordwestliche Seite wird - in den noch unbebauten Abschnitten - durch die freie, als Grünland genutzte Indeaue mit angrenzenden Hängen des Propsteier Waldes charakterisiert. In diesem Bereich verläuft die Inde noch in einem naturnahen Flussbett mit typischer Auevegetation.

Das Gelände fällt parallel zur "Stolberger Straße", die auf einer mittleren Höhe von ca. 166,0 m ü. NN liegt, auf ca. 160,7 m im hinteren Grundstücksbereich zur Indeaue ab. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Abschnitt des ehemaligen Obergrabens, dessen Wasser die Räder der Entwässerungsschächte "Herrenkunst" antrieb, fast vollständig erhalten. Insgesamt stellt der Bereich des Bebauungsplanes zurzeit ein parkähnliches, reich strukturiertes Gelände dar. Als wesentliche Strukturtypen sind Hecken, Baumreihen und alte prägende Einzelbäume auf relativ extensiv genutztem

Fettgrünland zu nennen. Das Gelände wird zur "Stolberger Straße" hin durch eine dichte Mischhecke gut abgeschirmt.

Der nordöstlich anschließende Siedlungsbereich "Pumpe" weist eine gemischte bauliche Struktur auf. Die südöstlich und -westlich anschließenden Bauflächen zeichnen sich durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung aus. Diese Strukturen entsprechen in diesem Bereich der Darstellung des z. Z. rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Dem Plangebiet gegenüberliegend befindet sich das Betriebsgelände der "West Pharmaceutical Services, Deutschland GmbH & Co. KG" mit einer Größe von ca. 22.000 m². Auf diesem Grundstück sind neben Verwaltungs-, Lager- und Produktionsflächen das Europäische Management für die Niederlassungen in Dänemark, Großbritannien und Serbien angesiedelt.

Wiederholte Anfragen zu Erweiterungsmöglichkeiten dieses Betriebes führten zu einer Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten der Plangebietsfläche. Eine bauliche Nutzung ist wegen des wertvollen Gehölzbestandes nur in beschränktem Maße möglich.

Der erste Entwurf vom April 2001 sah eine Verlagerung des z. Z. bestehenden Betriebsparkplatzes vor:

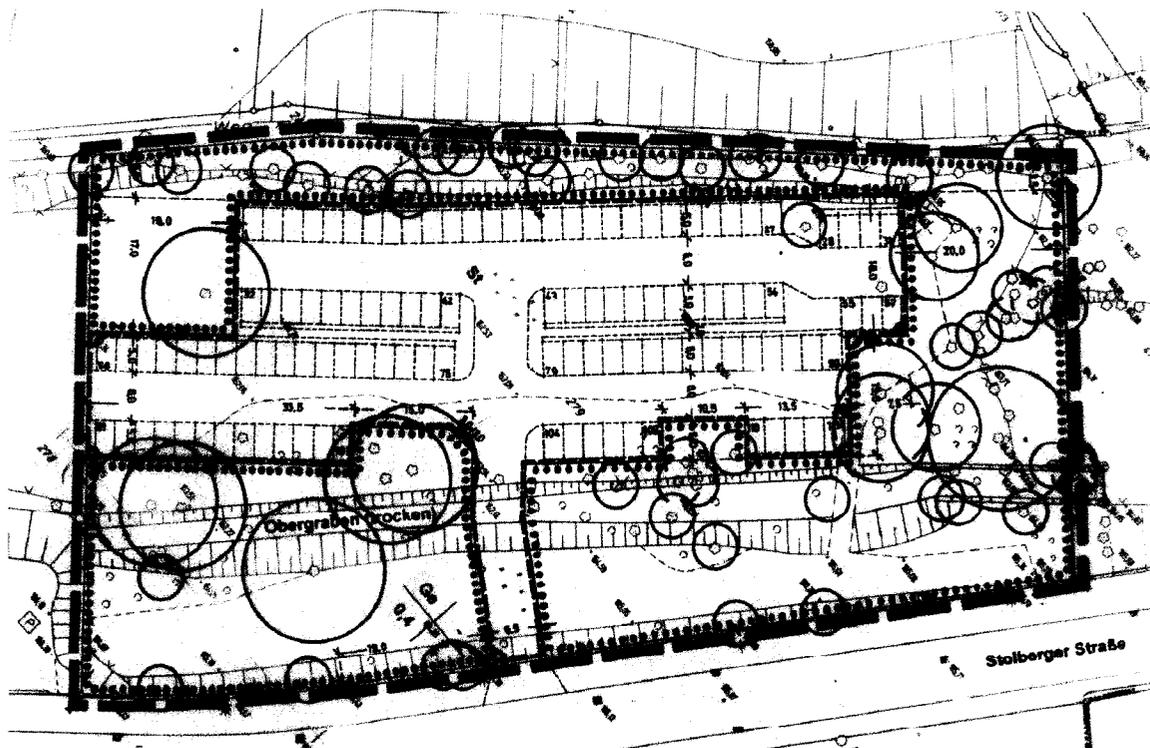


Abbildung 1: Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes 232 -Parkplatz am Obergraben- Stand April 2001 (Verwaltungsvorlage Nr. 142/01)

Auf der Fläche des Plangebietes, die außerhalb des wertvollen Gehölzbestandes liegt, sollten die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von ~ 114 Stellplätzen

geschaffen werden. Der Bebauungsplan sollte somit der Sicherung des bestehenden Betriebes dienen sowie durch die Verminderung des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum zur Verbesserung der städtebaulichen Situation im Umfeld dieses Betriebes an der "Stolberger Straße" beitragen.

Für den Verwaltungsbereich bestehen auf dem zurzeit genutzten bzw. nutzbaren Betriebsgelände der "West Pharmaceutical Services, Deutschland GmbH & Co. KG" keine Erweiterungsmöglichkeiten. Diese sind jedoch dringend erforderlich, da das Europäische Management der Firma mit ca. 50 zusätzlichen Mitarbeitern untergebracht werden muss. Um den Betriebsstandort langfristig zu sichern, sollen innerhalb der gewerblichen Baufläche, auf der gemäß dem Entwurf aus dem April 2001 ausschließlich Stellplätze zulässig sind, standortnahe überbaubare Flächen für einen Erweiterungsbau der Verwaltung ausgewiesen werden.

Die Baugrenzen sind so geplant, dass langfristig auch die Errichtung eines Produktionsgebäudes oder auch die Nutzung als Forschungs- und Entwicklungsgebäude möglich ist.

Zusätzlich sollen für die Mitarbeiter der Verwaltung und für die angestellten Mitarbeiter von West Pharmaceutical Services auf den dafür festgesetzten Flächen Stellplätze errichtet werden, so dass die Verminderung des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum weiterhin gegeben ist.

Der bereits 2001 festgestellte schützens- und erhaltenswerte Baumbestand wird durch die Änderung nicht betroffen.

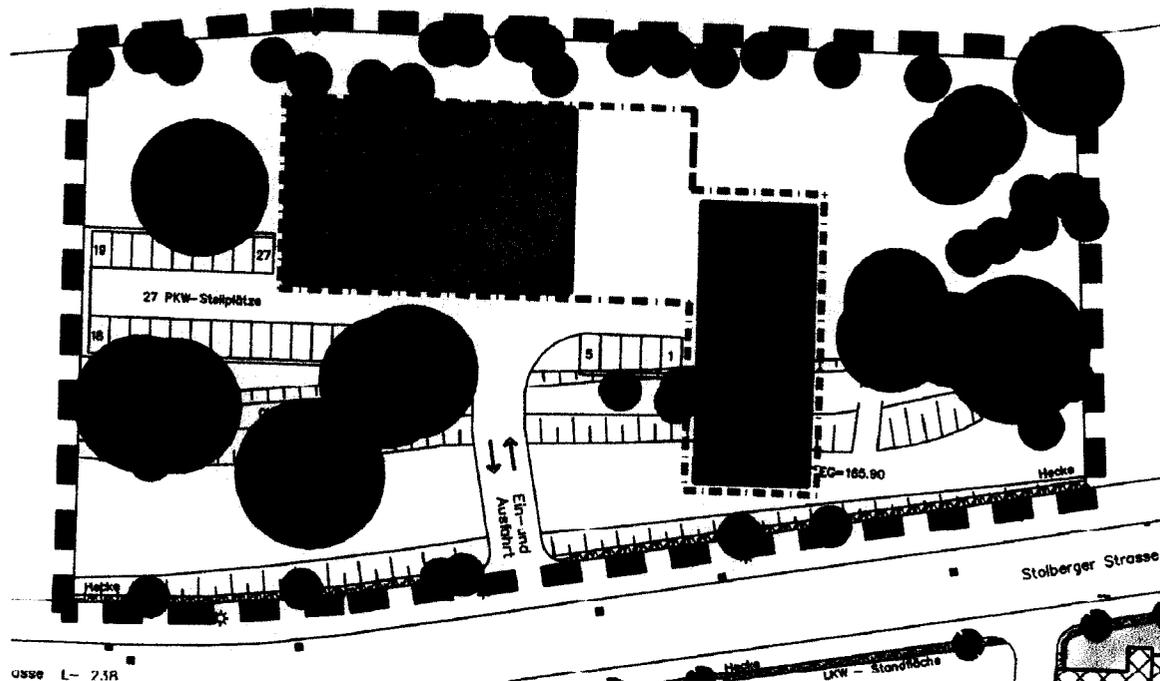


Abbildung 2: Auszug aus dem Städtebaukonzept zum Bebauungsplanes 232 -Am Obergraben- Stand April 2005

Die Umsetzung der Bebauung soll nach städtebaulich geordneten Vorgaben unter Berücksichtigung der angrenzenden denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgen. Der Eingangsbereich in den Stadtteil "Pumpe" soll durch eine im Bebauungsplan festgelegte Anordnung und Ausbildung neu gestaltet werden.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Gewerbegebiet" festgesetzt.

Das Planungskonzept sieht vor, auf dem derzeit unbebauten Grundstück ein Verwaltungsgebäude zu realisieren. Die Nettoverwaltungsfläche soll ca. 1.500 m² betragen. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 1.750 m².

In einem zweiten Bauabschnitt soll zu einem späteren Zeitpunkt ein Produktionsgebäude mit einer Grundfläche von bis zu 1.000 m² entstehen. Die Traufhöhe soll max. 8,00 m betragen.

Das Gelände fällt innerhalb der überbaubaren Fläche von der "Stolberger Straße" von 166,13 m ü. NN auf 163,00 m ü. NN ab. Dies ergibt einen Höhenunterschied von ca. 3,00 m. Die Erdgeschosebene soll auf dem Straßenniveau liegen. Das senkrecht zur "Stolberger Straße" liegende Gebäude soll in einer zweigeschossigen Bauweise mit einem Staffelgeschoss und einer Flachdachkonstruktion errichtet werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich kann sich unter Ausnutzung der Topographie ein weiteres Geschoss ergeben.

Aufgrund der besonders hohen ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Bewuchses, wird die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten überdeckt werden darf, auf 0,4 festgesetzt.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden die Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für Stellplätze innerhalb der festgesetzten "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze" sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen sowie vergleichbare Befestigungen. Zufahrten und Zuwegungen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel, den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft zu verringern bzw. mögliche Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.3 Verkehr / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der L 238 "Stolberger Straße" sichergestellt, die außerhalb des Plangebietes liegt.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LGW NW) besteht für Grundstücke die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz

angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet eine Untersuchung des oberflächennahen Untergrundes im Hinblick auf die Niederschlagswasser-versickerung erforderlich.

Sollte die erforderliche Baugrunduntersuchung ergeben, dass die Forderungen des § 51 a LWG NW nicht erfüllt werden können, so ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die unbelasteten Oberflächenwässer des Gebietes über eine Sammelleitung in die Inde eingeleitet werden können.

4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Plangebiet wird die baulich nicht nutzbare Fläche zur Sicherung der auf diesen Flächen vorhandenen Grünstrukturen umgrenzt als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern".

4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Planung werden die Grundstücksflächen, die außerhalb des wertvollen Gehölzbestandes liegen, mit der "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze" überlagert.

Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

5. Umweltbelange

5.1 Boden

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich natürliche unbeeinflusste Bodenverhältnisse vorzufinden. Es handelt sich hier um einen feinsandigen Lehmboden, der überwiegend aus Löss entstanden ist und sich über dem Schieferton (Karbon) durch Verwitterung gebildet hat. Da der Schieferton weitgehend wasserstauend wirkte, hat sich bodentypologisch ein schwacher Staunässegleit mit Übergängen zu einer gleyartigen Braunerde entwickelt.

Dieser Boden besitzt gute mechanische und physikochemische Filtereigenschaften sowie eine hohe Wasserkapazität.

5.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Eine Schwermetallbelastung des Bodens ist ebenfalls nicht zu

vermuten, da der Planbereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Inde liegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Bauherr ein Gutachten erstellen lassen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung werden der Stadt Eschweiler zur Verfügung gestellt.

5.3. Schallimmissionen

Ein Gutachten wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht für erforderlich gehalten, da von den beabsichtigten Gebäuden und der (durch diese Gebäude von der Nachbarbebauung abgeschirmten) Stellplatzanlage keine erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

5.4 Eingriff in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wird als Eingriff die max. mögliche überbaubare Fläche und die "Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze" angesehen, die eine Flächenversiegelung zur Folge haben.

Wie unter Punkt 2 bereits dargestellt, handelt es sich bei dem Plangebiet um ein parkähnliches, reich strukturiertes Gelände mit Hecken, Baumreihen und alten prägenden Einzelbäumen auf einem relativ extensiv genutzten Fettgrünland. Zur Stolberger Straße wird das Gelände durch eine dichte Mischhecke begrenzt.

Aufgrund des Struktureichtums, der naturnahen Entwicklung aus bodenständigen Gehölzen und der Flächengröße weist auch der "Integrierende Grün- und Umweltplan", Abschnitt "Biotop und Artenschutz" diesem Gelände eine höhere Lebensraumbedeutung zu. Das Gelände ist als potentieller Lebensraum für Insekten, Vögel und Höhlenbrüter anzusehen. Die hier vorhandenen Lebensräume stellen Trittsteinbiotope dar, die leicht mit der freien Landschaft - Indeau - zu vernetzen und somit von Bedeutung für den Biotopverbund sind.

5.5 Ausgleich

Als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung soll ca. 60 % des Plangebietes als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" planungsrechtlich gesichert werden.

Um den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass für Stellplätze innerhalb der festgesetzten "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze" ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft festgestellt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Auf Grund der relativ hohen ökologischen Wertigkeit der vorhandenen Biotoptypen ist bereits jetzt absehbar, dass eine Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar sein wird. Gemäß § 1 a (3) BauGB können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch außerhalb des Plangebietes

ausgeglichen werden, soweit dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist.

6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 7734 m² mit folgender Unterteilung:

Gewerbegebiet (Überbaubare Fläche einschließlich der "Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze")	ca. 3.000 m ²
Gewerbegebiet (mit der "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern")	ca. 4.734 m ²

8. Kosten

Der Grundstückseigentümer wird die Kosten aus dem Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes übernehmen und die notwendigen Planungen und Gutachten zum Verfahren beibringen.

Eschweiler den, 06. April 2005



.....