



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

012/05

1

Sitzungsvorlage

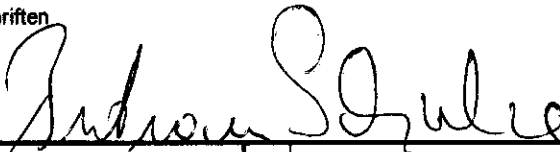
Datum: 8.02.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.04.2005	
3.				
4.				

1. Änderung des BP 262 -Am Grachtweg- hier: Aufstellungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des BP 262 –Am Grachtweg- im Sinne des § 30 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) mit dem in der Anlage (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereichs wird beschlossen.
2. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
3. Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt aufgrund der § 2 Nr. 1 und Nr. 2 sowie § 10 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes 262 –Am Grachtweg- (Anlage 1) als Satzung und die Begründung (Anlage 2) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft <i>A. S. S. M. v. S.</i>		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:

Zur planungsrechtlichen Sicherung des „Interkommunalen Industriegebiets -Am Grachtweg-“ zwischen Eschweiler und Inden erfolgten in den jeweiligen Gebietskörperschaften die Bebauungsplanverfahren parallel; bei der Stadt Eschweiler das Verfahren zum BP 262 und bei der Gemeinde Inden das Verfahren zum BP 30.

Der Ablauf des Eschweiler Verfahrens (BP 262) konnte zügiger und problemloser durchgeführt werden, sodass der BP bereits mit Datum vom 24.07.2004 rechtskräftig wurde. Bei der Gemeinde Inden (BP 30) gestaltete sich das Verfahren aufgrund besonderer Abstimmungs- und Erörterungsprobleme zeitaufwendiger, sodass beim Satzungsbeschluss des BP 262 der BP 30 der Gemeinde Inden erst in der Offenlage war.

Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage zum Indener BP 30 vorgebrachten Bedenken und Anregungen einzelner Träger öffentlicher Belange führte nachträglich zur Planänderung bzw. -ergänzung, ohne dass die Grundzüge der Planung betroffen wurden.

Da diese Bedenken und Anregungen nur mittelbar den BP 262 betrafen, erfolgte nur bei der Gemeinde Inden eine Änderung nach der öffentlichen Auslegung mit entsprechender Beteiligung.

Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung der TÖB wurden vom StUA Aachen weitere Bedenken erhoben, die zur Ergänzung bzw. Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 7: „*Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*“ führten.

Das Staatliche Umweltamt Aachen äußert zum BP 30 der Gemeinde Inden Bedenken wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des interkommunalen Industriegebiets zur ehemaligen Hausmülldeponie des Kreises Düren. Die Deponie, die bereits seit 1984 nicht mehr verfüllt wird, ist nur an der Oberfläche mit einer qualifizierten Abdichtung versehen. Das entstehende Deponiegas wird über ein Netz von Gasbrunnen abgesaugt. Insbesondere nach Einstellung dieser kontrollierten Gasabsaugung ist die Gefahr einer Gasmigration über die nicht abgedichteten Randbereiche der Deponie in den Bereich des Plangebietes möglich.

Im Bebauungsplan sollte daher festgesetzt werden, dass entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen, in dem gekennzeichneten Bereich von 100 m parallel des Deponiefußes Gebäude nicht unterkellert werden dürfen und, unter Erhaltung der sperrenden Lößlehmschicht, mit einer Gasflächen-drainage zu versehen sind.

Die Bedenken des StUA Aachen wurden zu einem Zeitpunkt vorgetragen, als der Rat der Stadt Eschweiler den BP 262 bereits als Satzung beschlossen hatte. Die Bedenken betreffen jedoch inhaltlich auch einen Teil des BP 262, da der 100m Abstandsbereich zur ehemaligen Deponie Düren in einem Teil das Eschweiler Stadtgebiet überlagert. Zur Angleichung der textlichen Festsetzungen des BP 30 von der Gemeinde Inden an den BP 262 der Stadt Eschweiler sollen die Abstimmungsergebnisse aus der nachträglichen Planänderung der Gemeinde Inden übernommen werden.

Die Planänderung bezieht sich daher lediglich auf die Ergänzung bzw. Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 7: „*Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*“. Alle übrigen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des geltenden BP 262 bleiben hiervon unberührt und bleiben weiter bestehen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt ein Änderungsverfahren auf Basis des §13 Baugesetzbuch -Vereinfachtes Verfahren- mit einer Beteiligung lediglich der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Von der Umweltprüfung wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Mit Schreiben vom 17.01.2005 (Schriftliche und zeichnerische Darlegung der Änderungsinhalte) wurde den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, Äußerungen und Stellungnahmen abzugeben.

Es liegen zur geplanten 1. Änderung des BP 262 keine Bedenken vor.

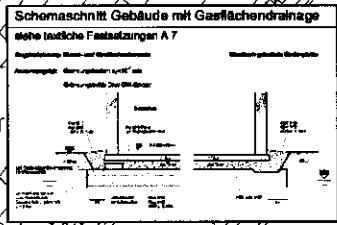
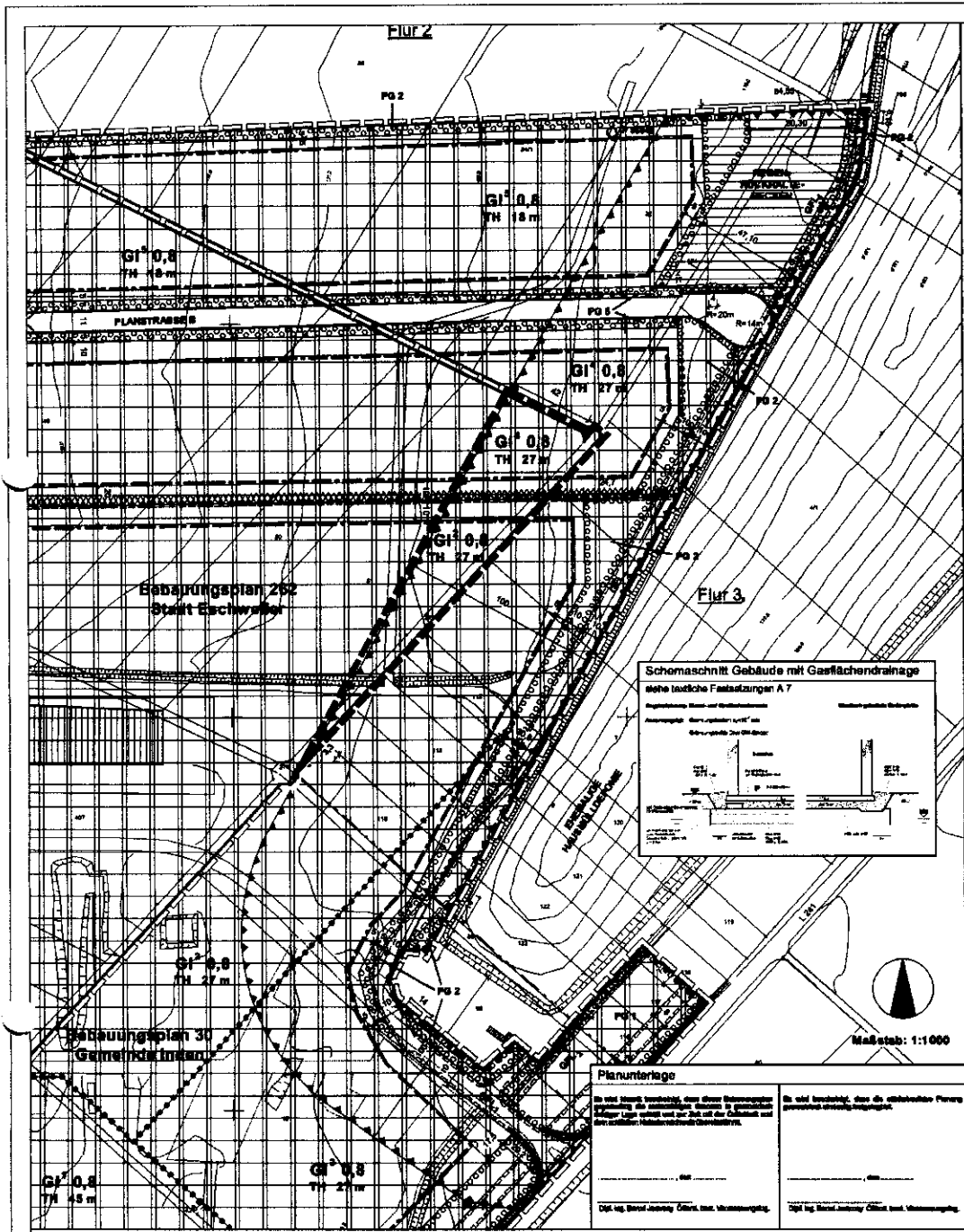
Die Verwaltung empfiehlt, die 1. Änderung des BP 262 - Am Grachtweg - zur Aufstellung und gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung als Abschlussbegründung hierzu.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Durch das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (Verbindliche Bauleitplanung) fallen keine Kosten an.

Anlagen:

(Anlage 1) Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs
(Anlage 2) Begründung



Legende	
Art der beauftragten Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
GI 1,2, 4 und 5	Siehe technische Festsetzungen A 1.
Maß der beauftragten Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
0,8	maximale Grundflächenzahl gemäß § 19 (1) BauNVO
TH 45 m	maximale Traufhöhe über Baugruben Siehe technische Festsetzungen A 2.
Bebauungs-, Oberflächen- und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB	
	Baugruben gemäß § 23 (3) BauNVO
Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB	
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Bäumen und Laubbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 21a BauGB	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
PO 1, 4 u. 5	Siehe technische Festsetzungen A 1.
Sonstige Festsetzungen und Pflanzflächen	
	Geh-, Park- und Landschaftsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB Siehe technische Festsetzungen A 5.
	Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umverwekungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Siehe technische Festsetzungen A 7.
	Abgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonders besondere Vorkehrungen erforderlich sind gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauGB Siehe Hinweise B 1.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Schneefestigkeits-, Abfalldeckseln und Traufhöhen
Sonstige Darstellungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 262, Stadt-Gemeinde-Idren schematische Abbaufolge Tagebau
	Abgrenzung unterschiedlicher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Grundbesitzverhältnisse Siehe Hinweise B 5.
	Baugruben Siehe technische Festsetzungen A 2.
Bauwerksarten	
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flur-Objekte
	Flurgrenze
	Kriegsruine

Planunterlage

Es wird bestätigt, dass diese Planunterlage
gemäß § 9 (1) BauGB...
Es wird bestätigt, dass die abgezeichneten Pläne
gemäß § 9 (1) BauGB...
Dipl.-Ing. Bernd Janssen, Offiziell. Inst. für Vermessung

Verfahrensvermerke				
Der Beauftragte... § 9 (1) BauGB... Obere Bedingungsstufe ist nicht bindend.	Die Beauftragung der... § 9 (1) BauGB... Die Beauftragung der... § 9 (1) BauGB...	Der Beauftragte... § 9 (1) BauGB... Der Beauftragte... § 9 (1) BauGB...	Der Beauftragte... § 9 (1) BauGB... Der Beauftragte... § 9 (1) BauGB...	Der Beauftragte... § 9 (1) BauGB... Der Beauftragte... § 9 (1) BauGB...
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

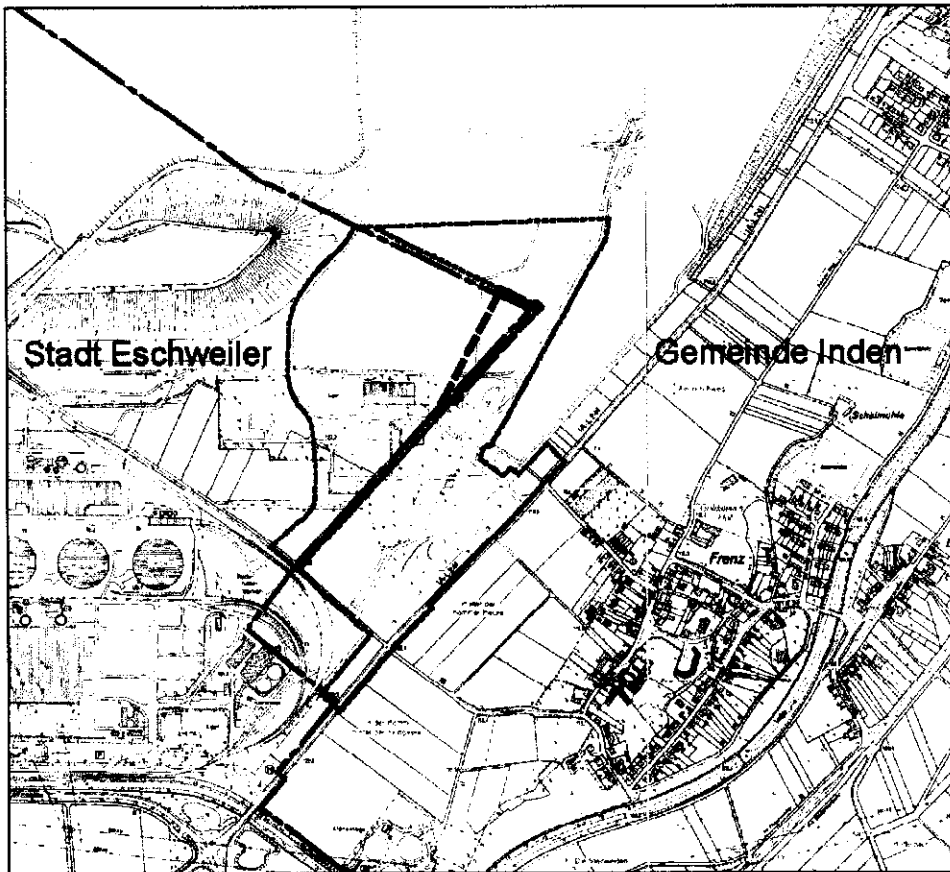
STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 262
"Am Grachtweg"

Interkommunales Industriegebiet

1. Änderung

Verfahrensstand 17.01.2006



STADT ESCHWEILER

Abschlussbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 262 -Am Grachtweg-

**INTERKOMMUNALES
INDUSTRIEGEBIET**

**PLANUNGSSTAND
Januar 2005**

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 262 umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Bebauungsplan für die Stadt Eschweiler wird

- im Norden und Osten von der Stadtgrenze (Kreisgrenze Aachen / Kreisgrenze Düren)
- im Westen von der 100m Abstandsabgrenzung zum Deponiefuß der ehemaligen Hausmülldeponie des Kreises begrenzt.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003. Der GEP stellt den Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt für den Änderungsbereich Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

2. Ziel und Zweck der Planung

Zur planungsrechtlichen Sicherung des „Interkommunalen Industriegebiets -Am Grachtweg-“ erfolgten in den jeweiligen Gebietskörperschaften die Bebauungsplanverfahren parallel. Bei der Stadt Eschweiler durch das Verfahren des BP 262 und bei der Gemeinde Inden durch das Verfahren des BP 30.

Der Ablauf des Verfahrens zum BP 262 konnte bei der Stadt Eschweiler zügiger und problemloser durchgeführt werden, sodass der BP bereits mit Datum vom 24.07.2004 rechtskräftig wurde.

Bei der Gemeinde Inden (BP 30) gestaltete sich das Verfahren aufgrund besonderer Abstimmungsprobleme zeitaufwendiger.

Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Bedenken und Anregungen einzelner Träger öffentlicher Belange führte nachträglich zur Planänderung bzw. -ergänzung, ohne dass die Grundzüge der Planung betroffen wurden.

Da diese Bedenken und Anregungen nur mittelbar den BP 262 betrafen, erfolgte nur bei der Gemeinde Inden eine Änderung nach der öffentlichen Auslegung mit entsprechender Beteiligung.

Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung der TÖB wurden vom StUA Aachen weitere Bedenken erhoben, die zur Ergänzung bzw.

Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 7: „*Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*“ führten.

Die Bedenken des StUA Aachen wurden zu einem Zeitpunkt vorgetragen, als der Rat der Stadt Eschweiler den BP 262 bereits als Satzung beschlossen hatte. Die Bedenken betreffen jedoch inhaltlich auch einen Teil des Plangebietes auf Eschweiler Stadtgebiet.

Zur Angleichung der textlichen Festsetzungen des BP 262 an den BP 30 sollen die Abstimmungsergebnisse aus der nachträglichen Planänderung der Gemeinde Inden übernommen werden.

Es wird daher ein Verfahren zur 1. Änderung des BP 262 -Am Grachtweg- bei der Stadt Eschweiler notwendig.

Die Planänderung bezieht sich lediglich auf die Ergänzung bzw. Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 7: „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

3. Planungsinhalt

3.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Staatliche Umweltamt Aachen äußert im Rahmen der Offenlage zum BP 30 der Gemeinde Inden Bedenken wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des interkommunalen Bebauungsplangebietes zur ehemaligen Hausmüldeponie des Kreises Düren. Die Deponie, die bereits seit 1984 nicht mehr verfüllt wird, ist lediglich an der Oberfläche mit einer qualifizierten Abdichtung versehen. Deponiegas wird über ein Netz von Gasbrunnen abgesaugt. Insbesondere nach Einstellung dieser kontrollierten Gasabsaugung ist die Gefahr einer Gasmigration über die nicht abgedichteten Flanken der Deponie in den Bereich des Plangebietes gegeben.

Da der BP 30 der Gemeinde Inden vorsieht, unmittelbar entlang der Deponie, die auf Indener Gemeindegebiet liegt, Leitungsgräben zu verlegen und Gebäude in einem Abstand von bis zu 20 m an die Deponie heranzuführen, sind Sicherheitsprobleme durch Ansammlung von Gasmischungen in Bauwerken nicht auszuschließen.

Zu dieser Problematik liegt ein Gutachten (Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann/Aachen) vor. Das Gutachten empfiehlt, aus Vorsorgegründen für die Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen. Dabei wird zunächst empfohlen, soweit möglich zur Deponie hin Anlageteile zu platzieren, die keine geschlossenen Gebäude erfordern.

Um eine unbeabsichtigte Gasmigration in das Plangebiet zu verhindern, sind Leitungsgräben (sowohl die Hauptleitungen in der

GFL-Fläche auf dem Gemeindegebiet von Iden, als auch abzweigende Grundstücks - und Hauszuleitungen) im Abstand von 50 m bzw. unmittelbar hinter der Abzweigung qualifiziert abzudichten. Für diese Abdichtungen mit Querriegeln aus bindigem Material in einer Mindestbreite von 1 m ist der Durchlässigkeitswert im verdichteten Zustand vorgegeben, die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass, entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen, in dem gekennzeichneten Bereich von 100 m parallel des Deponiefußes Gebäude nicht unterkellert werden dürfen und - unter Erhaltung der sperrenden Lößlehmschicht - mit einer Gasflächendrainage zu versehen sind. Ziel ist es, in dieser Drainschicht sich möglicherweise unterhalb von Gebäuden ansammelndes Deponiegas zu fassen und in die freie Atmosphäre abzuleiten. Dementsprechend muss diese Flächen-drainage in einer definierten Mindestbreite über die Außenwände der Gebäude hinausgeführt werden. Zusätzlich zu der Drainage wird vorgeschrieben, dass Durchdringungen der Bodenplatte gasdicht herzustellen sind, um ein Eindringen von Gas in das Gebäude sicher auszuschließen.

Die korrekte Anlage einer Gasflächendrainage im Bereich der Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte wird als textliche Festsetzung Nr. 7 im Bebauungsplan mit einer Schemaskizze erläutert.

Das Gutachten gibt zu der qualifizierten Ausbildung der Gasflächendrainagen folgenden Hinweis: „Vorschläge für die Ausbildung von Flächendrainagen in Abhängigkeit der Gründungsart, die Ausbildung von Durchdringungen, für die Materialwahl etc. finden sich z.B. im „Handbuch Methangas - Ausführung von Gasflächendrainagen im Zuge von Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet Dortmund“ (Herausgeber: Umweltamt der Stadt Dortmund), dessen Anwendung empfohlen wird. Die Ausbildung einer Flächendrainage ist für den Einzelfall in Abhängigkeit des Gründungskonzeptes zu konkretisieren.“

4. Zu erwartende erhebliche nachteilige Auswirkungen

Von der Umweltprüfung wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Ergänzung bzw. Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 7: „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten.

Eschweiler, den 17.01.2005

