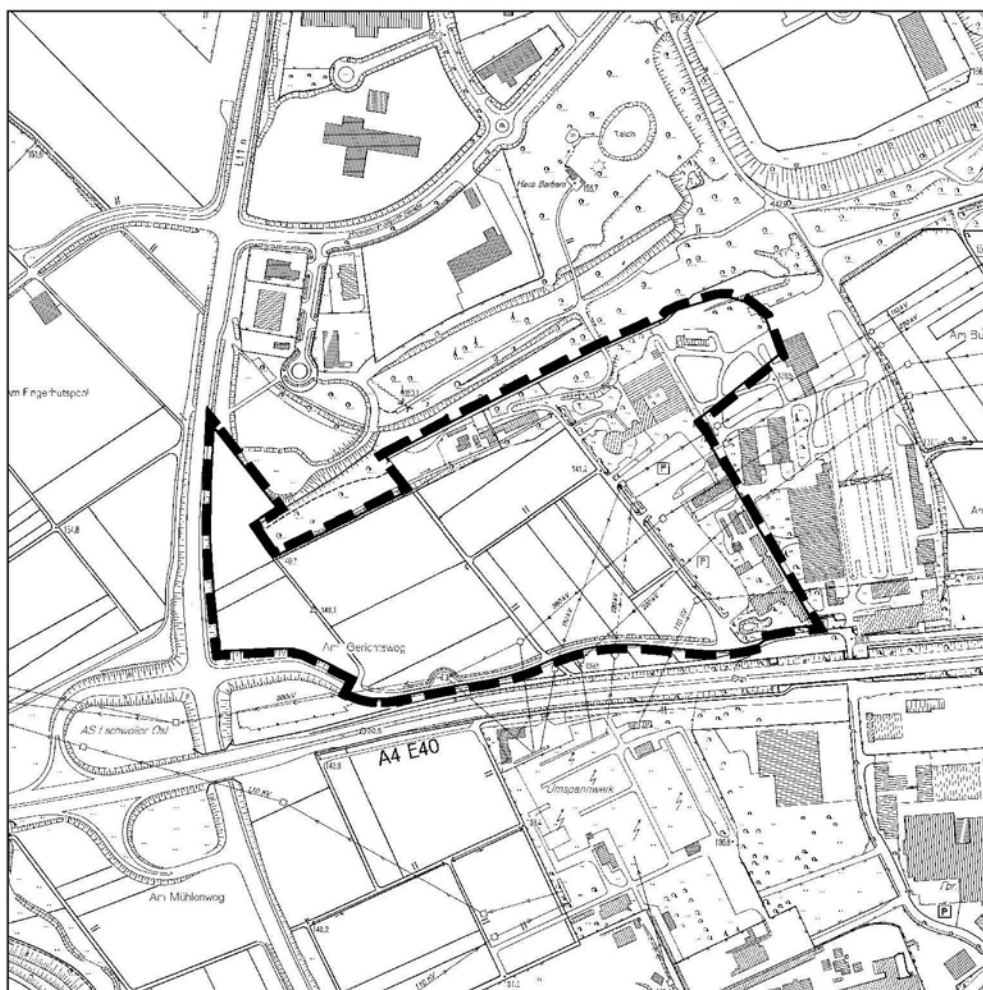




STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 205

-INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK VI-

BEGRÜNDUNG
TEIL A

27. Januar 2016

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 3.6 Abwasserbeseitigung
- 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.11 Umweltschutz
- 3.12 Bodenschutz
- 3.13 Altlasten
- 3.14 Bodendenkmalpflege
- 3.15 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone
- 3.16 Sonstige Schutzzonen und Schutzmaßnahmen

4. Städtebauliche Kennwerte

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 23,7 ha große Planbereich liegt nördlich der Bundesautobahn A 4 und östlich der Aldenhovener Straße (L 11). In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich als markante Gebäude das Kraftwerk Weisweiler und ein Umspannwerk südlich der Bundesautobahn A 4. Der bisherige Geltungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 15,2 ha. Die Größe des Erweiterungsbereiches beträgt ca. 8,5 ha. Der Bebauungsplan wird

- im Westen von der Aldenhovener Straße (L 11),
- im Norden durch Waldflächen südlich des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks,
- im Osten durch RWE-Flächen östlich des Ausbildungszentrums Weisweiler und
- im Süden durch die in Teilen in den Bebauungsplan einbezogene Dürwißer Straße begrenzt.

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

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist über die Dürwißer Straße optimal an das übergeordnete Straßennetz sowie an das Bundesfernstraßennetz angebunden. Die Flächen des bisherigen Geltungsbereiches werden mit Ausnahme der Flächen südlich der Dürwißer Straße heute komplett intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Dabei handelt es sich um Böden mit 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 Aldenhovener Straße (L 11) und im westlichen Abschnitt der Dürwißer Straße größere Böschungshöhen.

Das Plangebiet weist auf den ackerbaulich genutzten Flächen keine landschaftsökologisch wertvollen Gehölzstrukturen zur Gliederung der Flächen auf und wird durch anthropogene Nutzungen geprägt. Einzelne nicht befestigte Wirtschaftswege dienen der Erschließung der Ackerflächen. Diese Flächen werden im Norden durch einen waldartigen Bereich und im Osten durch eine straßenparallele Gehölzstruktur gesäumt. Nördlich, östlich und südlich der Ackerflächen liegen Wassergräben, die bis auf den nördlichen Graben der Entwässerung der angrenzenden Flächen dienen. Bei den im Norden und Osten gelegenen Gräben handelt es sich um namenlose Vorfluter. Die genannten Gräben weisen darauf hin, dass es sich trotz Grundwasserabsenkung insgesamt um einen feuchten Standort handelt. So liegt im südlichen Bereich des Plangebietes ein Drainagebiet mit unterirdischen Drainsammelleitungen.

Die Erweiterung des bisherigen Plangebietes besteht Richtung Norden aus einem waldartigen Gebiet, in dem sich ein kleiner Holzverarbeitender Gewerbebetrieb befindet. Richtung Osten werden RWE-Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die heute für das Ausbildungszentrum Weisweiler genutzt werden. Angrenzend an der bisherigen östlichen Abgrenzung des Plangebietes liegt ein Parkplatz

der RWE mit ca. 550 Parkplätzen.

Aus der Nähe zum Kraftwerk und zum 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 Bebauung freizuhalten sind oder innerhalb derer die Bauwerkshöhe und die Höhe von Nebenanlagen eingeschränkt sind. Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufen drei unterirdische Gastrassen, die ebenfalls nicht bebaut werden dürfen, die zugänglich sein müssen und die durch Schutzstreifen zu sichern sind.

Begrenzt wird das Plangebiet von der Aldenhovener Straße (L 11), von Brachflächen nördlich der BAB A 4, dem Industrie- und Gewerbepark mit einem südlich vorgelagerten Waldstreifen im Norden und den Flächen des Bauhofes im Osten mit u.a. Elektrowerkstatt, Vulkanisierwerkstatt und Kfz-Werkstatt. Im Bereich der Einmündung der Dürwißer Straße in die Aldenhovener Straße (L 11) liegt ein P+R - Parkplatz, der von der Dürwißer Straße aus angefahren wird.

Aus der Nachbarschaft zur BAB A 4 ergeben sich gemäß Bundesfernstraßengesetz für die zukünftige Flächennutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes Anbauverbots- und Anbaubeschränkungs-zonen.

Aus der Nachbarschaft zu den Lärmemissionsquellen Bundesfernstraße und Gewerbetriebe 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. 250 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 Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Ein kleiner Abschnitt ist als Waldbereich ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt die überplanten Flächen als Gewerbliche Bauflächen dar. Im Norden ragen entsprechend dem heutigen Bestand Waldflächen in das Plangebiet. Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze wird das Plangebiet von zwei unterirdischen Hauptversorgungsleitungen, der südöstliche Teilbereich von fünf oberirdischen Hauptversorgungsleitungen gequert. 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. An das Untersuchungsgebiet grenzt die Biotopkatasterfläche ‚Berghalde nordwestlich von Weisweiler‘.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Aufgrund des hohen Belegungsgrades innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks sollen nunmehr neue 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 Autobahnanschlussstelle und der hervorragenden Lage der Flächen zwischen den bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten. Aufgrund der geringen landschaftsökologischen Wertigkeit des bisherigen Plangebietes, der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A 4 und angrenzender Betriebe und der sehr guten Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

Das bisherige Plangebiet soll Richtung Osten erweitert werden, um die heute vom Ausbildungszentrum Weisweiler genutzten Flächen optional ebenfalls gewerblich nutzen zu können. Damit könnte zukünftig an die im Osten festgesetzte Verkehrsfläche zweiseitig angebunden werden. Im Süden werden die Flächen südlich der Dürwißer Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.

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 bisherigen Plangebietes erschlossen wird. Die interne Erschließung soll nicht vorgegeben werden, um eine hohe Flexibilität in der Grundstücksteilung zu ermöglichen. Zukünftige Grundstücke, die eventuell nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sollen über private Verkehrsflächen erschlossen werden. Die dafür notwendigen Flächen sind über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Zur Gewährleistung eines gesicherten Begegnungsverkehrs wird die heutige Stichstraße mit einem Wendekreis abgeschlossen.

Entsprechend dem Ziel der größtmöglichen Flexibilität in der Grundstücksteilung werden die überbaubaren Flächen nahezu flächendeckend festgesetzt. Zu den Grenzen des Industriegebietes werden 5 oder 6 m breite Abstände eingehalten, um u.a. die notwendigen Freiflächen zu sichern. Darüber hinausgehende Abstände ergeben sich aus den Sicherheitsabständen zu Hochspannungsmasten und -leitungen und zu den Gastrassen.

Das Industriegebiet wird entsprechend des Abstandserlasses 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 zunächst weiterhin bestehende Tagungsgebäude des Ausbildungszentrums Weisweiler die notwendigen Abstände vor. Über den Abstandserlass hinaus werden Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe, die bestimmte Grenzen erreichen oder überschreiten, ausgeschlossen. Eine weitere Gliederung der überbaubaren Flächen erfolgt anhand der Höhenfestsetzungen, die sich aus den notwendigen Schutzstreifen und Schutzabständen zu den Hochspannungsfreileitungen ergeben. So ist west-

lich und östlich der 390 kV-Leitung im Osten des Plangebietes beidseitig ein 19,25 m breiter Streifen von jeglichen Hochbauten freizuhalten. Diese Schutzabstände dienen der Sicherung der Hochspannungsleitungen und dem Schutz der zukünftigen Gebäude z.B. vor Inbrandsetzung durch reißende Hochspannungsleitungen. Die gemäß Abstanderlass Anhang 4 empfohlenen Abstände zu diesen Leitungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleisten. Diese Abstände werden in Teilen bereits durch die vorgenannten Schutzabstände gesichert. Letztendlich sind die Abstände gemäß Abstandserlass innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Alternativ ist nachzuweisen, dass durch entsprechende Baumaßnahmen oder entsprechende Arbeitsverhältnisse eine Gefährdung der sich im Schutzbereich aufhaltenden Personen nicht gegeben ist. Der Schutzbereich gilt für Gebäude oder Grundstücke, in denen oder auf denen sich Personen längere Zeit aufhalten können.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend der bisherigen Planung über den vorhandenen straßenparallelen Seitengraben einem Regenrückhaltebecken in der Südostspitze des bisherigen Plangebietes zugeführt werden. Das Entwässerungssystem nutzt dabei die vorhandene Topographie, die Richtung Südosten abfällt. Die Fläche kann auch nach Erweiterung des Plangebietes weiterhin als Fläche für die Regenwasserbeseitigung festgesetzt werden, bedarf aber einer entsprechenden Vergrößerung.

Begleitend zum Straßengraben wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das Plangebiet optisch abzuschirmen. Zur Ermöglichung von Zufahrten wird die Überführung des Grabens und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt.

Zum Ausgleich des mit der Realisierung des Industriegebietes verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes ist hierfür der ‚zipfelartige‘ nordwestliche Teilbereich des Plangebietes vorgesehen, der entsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Darüber hinaus notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Erschließungsvertrages zwischen Stadt- und Erschließungsträger geregelt und gesichert. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen, die für die Erweiterung des Plangebietes vorgesehen sind, ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Ausgleichsbedarfs auszugehen. Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

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 Autobahnanschlussstelle 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. Des Weiteren 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.

Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die nächstgelegenen Wohngebiete und der angrenzenden BAB A4 in Anlehnung an den Leitfaden SFK/TAA-GS-1 der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit vom 18.10.2005 Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe ausgeschlossen. Voraussetzung ist, dass die in Anhang I Spalte 4 der StörfallV genannten Grenzen erreicht oder überschritten werden und die betroffenen Anlagen den Abstandsklassen I-IV des vorgenannten Leitfadens zuzuordnen sind. Der o.g. Leitfaden wurde im November 2010 durch den Leitfaden KAS-18 ersetzt, eine Anpassung der Planung an den KAS-18 erfolgt im weiteren Verfahren.

Der Bebauungsplan eröffnet durch die Zulässigkeit von Ausnahmen die Möglichkeit, dass Betriebsbereiche mit Stoffen der Abstandsklassen I und II oder vergleichbaren Stoffen zulässig sind, wenn durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird, dass auf Grund besonderer technischer Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen ein geringerer Abstand als der in den Abstandsklassen I und II festgelegte angemessen ist.

Das Industriegebiet wird insgesamt nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend des Abstandserlasses 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 zunächst weiterhin bestehenden Tagungsgebäude des Ausbildungszentrums Weisweiler, das 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 außerhalb des notwendigen Abstandes der maximalen Abstandsklasse und ist somit nicht relevant. Zur Festsetzung der Abstände zwischen Industriegebiet und dem Tagungsgebäude (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 Abstandserlasses 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 entsprechend 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.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt des Gebäudes. Die Gebäudehöhen außerhalb der Schutzabstände zu den Hochspannungsleitungen werden in den GI¹ bis GI⁴ entsprechend der Topographie gestaffelt und entsprechen einer tatsächlichen maximalen Gebäudehöhe von ca. 20 m. Diese Höhe erlaubt eine gute Ausnutzung der Grundstücksflächen und macht eine weitere Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West im Rahmen der Baugenehmigungen nicht notwendig.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dürwißer Straße und über die bestehende Stichstraße im Osten des Plangebietes. Der Verkehr wird vorrangig über die westlich des Bebauungsplangebietes liegende Autobahnanschlussstelle Eschweiler Ost mit zwei signalisierten Knotenpunkten abgeführt. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung der IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, März 2010 wurden nach Auswertung der damaligen Verkehrsbelastungen die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des neuen Bebauungsplangebietes auf die beiden Knotenpunkte ermittelt und dargestellt. Unter der Annahme zweier Prognosebelastungsvarianten kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt

L 11 / A 4 / Nord bei der geringeren angenommenen Verkehrsbelastung ohne Modifikation der derzeitigen Grünzeitenverteilung die zu erwartenden Zusatzverkehre bewältigen kann. Dies trifft bis auf die Morgenspitzenstunde auch für die Prognosebelastungsvariante 2 zu, die von verschiedenen mittleren bis kleinen Gewerbebetrieben ausgeht. In der Morgenspitzenstunde müssen die Grünzeitenverteilungen modifiziert und den zukünftigen Verkehrsbelastungen angepasst werden.

Am Knotenpunkt L 11 / A 4 / Süd ist in der Nachmittagsstunde bei beiden Varianten eine Grünzeitmodifikation erforderlich, weil ansonsten die Ausfahrt der A 4 aus Richtung Aachen überlastet wäre. Die Verkehrsuntersuchung ist aufgrund der Erweiterung des Plangebietes zu aktualisieren.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren 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 im Osten des Plangebietes wird Richtung Westen auf 8 m aufgeweitet und erhält einen zweispurigen Querschnitt. Ca. 50 m vor Ende des heutigen Wirtschaftsweges wird ein Wendekreis mit 18 m Durchmesser festgesetzt. Der Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges soll nördlich des Wendekreises nicht fortgesetzt werden.

Der straßenbegleitende vorhandene Vorfluter bleibt in seiner heutigen Lage erhalten und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Insgesamt werden keine Besucherparkplätze entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen. Somit sind Besucherparkplätze innerhalb der Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf allen Bauflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen möglich. Allerdings sind innerhalb der NA₁ bis NA₃ nur Nebenanlagen entsprechend der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zulässig. Innerhalb des NA₄ sind nur Nebenanlagen in flächiger Ausführung wie z.B. Stellplatzanlagen zugelassen. Die mit NA₅ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen liegen im Bereich des Anbauverbotes gemäß § 9 FStrG zur BAB A4.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der von Westen nach Osten querenden Gasfernleitungen unterschiedlicher Leitungsträger werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Dadurch sollen die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit zur Instandhaltung der Gastrassen und ein Gehrecht zugunsten be-

hördlich vorgeschriebener Kontrollen der Leitungstrassen ermöglicht werden. Die Breite des mit GFL-Recht zu belastenden Fläche entspricht den von den Leitungsträgern vorgesehenen Schutzabständen. Die GFL- Rechte sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Zur Sicherung des Mischwasserkanals der Stadt Eschweiler unmittelbar nördlich der Fläche für die Regenwasserentsorgung wird eine 3 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler festgesetzt. Ein GFL- Recht in 5 m Breite ebenfalls zugunsten der Stadt Eschweiler wird parallel zur östlichen Stichstraße festgesetzt. Hier wird neben dem Mischwasserkanal der notwendige Regenwasserkanal gesichert. Nördlich des Wendekreises an der Stichstraße setzt sich die mit GFL-Recht zu belastende Fläche in nur 3 m Breite fort, weil hier lediglich der Mischwasserkanal verläuft. Innerhalb der mit GFL₃ festgesetzten Fläche quert dieser Kanal die Gasfernleitung. Die Flächen sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

3.6 Abwasserbeseitigung

Kanaltechnisch wird das Plangebiet im Trennsystem erschlossen werden. Innerhalb des Gebietes verlaufen ein Mischwassersammler (DN 900) der Stadt Eschweiler sowie ein Vorflutgraben für das Regenwasser. Das Schmutzwasser soll in den Mischwasserkanal der Stadt Eschweiler eingeleitet werden. Dafür wird entlang der südlichen Grenze des Industriegebietes ein Mischwasserkanal verlegt, der nördlich des Regenrückhaltebeckens in den vorhandenen Mischwasserkanal einbindet, der parallel zur Stichstraße verläuft.

Das natürliche Gelände entwässert heute in den vorhandenen Entwässerungsgraben der parallel zur Dürwißer Straße verläuft. In Abstimmung mit der Städteregion Aachen soll dieser Graben zur Einleitung der unbelasteten Regenwässer in das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes dienen.

Eventuell wird vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken eine Regenwasserbehandlungsanlage zwischengeschaltet, um das Regenwasser entsprechend den Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung vorzubehandeln. Für das Regenrückhaltebecken werden eine Sohlenfläche von ca. 2.900 m² und eine Fläche auf Höhe der Hangoberkante von ca. 4.850 m² benötigt. Das Becken kann innerhalb der Fläche für die Regenwasserentsorgung derart angelegt werden, dass ausreichende Abstände zum angrenzenden Hochspannungsmast (15 m) und zum vorhandenen Mischwasserkanal (3 m) eingehalten werden können.

Die Flächen sind entsprechend der Plangebietserweiterung zu vergrößern, sofern im Erweiterungsbereich die Entwässerung nicht bereits durch das heutige Kanalsystem gewährleistet ist.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für Gebäude im Bereich von Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen wird neben der Höhenbeschränkung festgesetzt, dass die Bedachungen gemäß DIN 4102 „Brandverhalten von

Baustoffen und Bauteilen' Teil 7 auszuführen sind. Glasdächer werden in diesen Bereichen generell ausgeschlossen. Damit soll insbesondere das Überspringen von Funkenflug und die Brandgefahr durch Umwelteinflüsse eingedämmt werden.

3.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Dürwißer Straße wird entlang der straßenabgewandten Seite des straßenbegleitenden Entwässerungsgrabens eine 3 m breite Fläche 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.

Ziel der Festsetzungen ist die Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Eingrünung des Plangebietes 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.

3.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün vorhandenen Baumgruppen und -reihen am östlichen Rand der östlichen Stichstraße stellen potenzielle Leitlinien für Fledermäuse dar und werden entsprechend als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb der im Süden festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün unterhalb eines Hochspannungsmastes befindet sich eine verbuschte Hochstaudenflur, die ebenfalls als zu erhalten festgesetzt wird.

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

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird in Gänze als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Waldfläche und zum Regenrückhaltebecken für den nördlichen angrenzenden Industriepark ist diese Fläche für Ausgleichsmaßnahmen besonders gut geeignet.

Hier bietet sich als Maßnahme die Entwicklung zu einem hochwertigen Waldbereich mit lebensraumtypischen und standortgerechten Gehölzen an. Entsprechend wird ein enger Strauch- und Baumabstand vorgegeben.

Im Bereich der unter dieser Fläche verlaufenden Gasleitungen ist eine krautreiche Hochstauden- und Grasflur vorgesehen. Die Flächen sind der freien Entwicklung der Vegetation zu überlassen.

3.11 Umweltschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 205 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung auf die Umwelt dient. Der zusammenfassende Umweltbericht wird den gesonderten Teil B der Begründung bilden. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

3.12 Bodenschutz

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen liegt und dass nach Einstellung der Tagebausümpfe nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen wird.

Des Weiteren werden Teilbereiche des Bebauungsplangebietes als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102 weist hier Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bodenschichten wechseln auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

3.13 Altlasten

Für das Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor. Im Umfeld des Plangebietes liegen zwei Altlastenverdachtsflächen, die im Bergbau-Altlasten-Verdachtsflächenkatalog verzeichnet sind, nämlich ‚Kraftwerk Weisweiler II‘ und ‚Brikettfabrik Weisweiler II‘.

3.14 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 Ausfahrt Eschweiler-Ost war innerhalb des Plangebietes mit erhaltenen steinzeitlichen und römischen Siedlungsplätzen zu rechnen. Im Rahmen durchgeführter Prospektionen wurden bis auf einen Brunnenfund keine Bodendenkmäler erfasst. Im Bereich des Brunnenfundes werden je nach Gründungstiefe der vorgesehenen Bebauung weitere archäologische Untersuchungen notwendig. Insgesamt sind die archäologischen Untersuchungen im Plangebiet noch nicht abgeschlossen. Unabhängig vom Ergebnis der Erhebungen 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.

3.15 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 4 gilt das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 FStrG. Diese Linie ist identisch mit der südlichen Baugrenze, die durch die Schutzabstände zu den Hochspannungsmasten unterbrochen wird. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind u.a. neben Hochbaumaßnahmen auch Pflichtstellplätze, Feuerwehruzufahrten oder Lagerflächen ausgeschlossen.

Die Anbaubeschränkungszone gilt bis zu 100 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Hier sind nur Bau- und Werbeanlagen zulässig, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden oder beeinträchtigen.

3.16 Sonstige Schutzzonen und Schutzmaßnahmen

Nebenanlagen genehmigungspflichtiger und nicht genehmigungspflichtiger Art sind innerhalb der Leitungsrechte für die Gasfernleitungen nicht generell ausgeschlossen, sind aber mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen. Bauliche Anlagen im Abstand unter 20 m zur Leitungsachse sind ebenfalls mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Bäume und tiefwurzelnde Gehölze sind innerhalb eines Abstandes unter 2,50 m zur Außenkante der Rohrleitung ausgeschlossen, ansonsten innerhalb des Leitungsrechtes zulässig. Flachwurzelnde Gehölze sind auch innerhalb des vorgenannten 2,50 m Abstandes zulässig. Die Anpflanzung ist jedoch mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die vorhandenen Drainagen im Bereich der Gasfernleitungen sind zu erhalten.

Zur Sicherheit des Verkehrs auf der L 11 wird die Außenwerbung in diesem Bereich durch eine Festsetzung zu Werbeanlagen und die Beleuchtung durch einen Hinweis zu Beleuchtungsanlagen eingeschränkt.

4. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 205 – Industrie- und Gewerbepark VI umfasst eine Fläche von ca. ca. 23,7 ha (ca. 15,2 ha alter Geltungsbereich und ca. 8,5 ha Erweiterung) mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Industriegebiete (GI)	203.013 qm	85,8 %
Straßenverkehrsfläche Bestand	12.115 qm	5,1 %
<u>Straßenverkehrsfläche Planung</u>	<u>1.645 qm</u>	<u>0,7 %</u>
Straßenverkehrsfläche gesamt	13.760 qm	5,8 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsgrün	5.036 qm	2,1 %
Fläche für die Regenwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	3.447 qm	1,5 %
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	11.469 qm	4,8 %
gesamt	236.725 qm	100 %

Eschweiler, den 27.01.2016

gez. Schoop