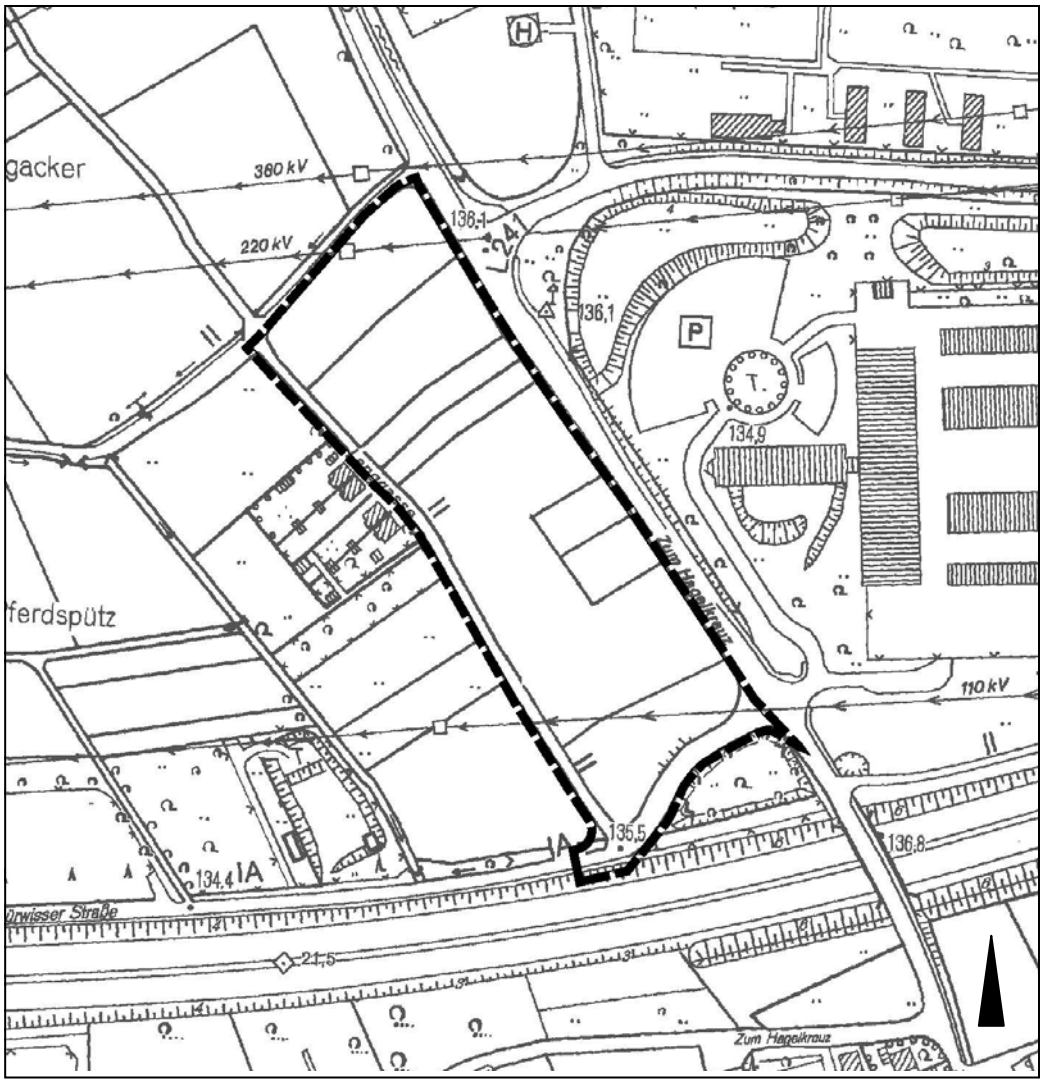

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 206
- INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK VII -

BEGRÜNDUNG TEIL A

[Begründung Teil B – Umweltbericht - wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt.]

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Heutige Situation
1.3 Planungsanlass und Ziel
1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen
1.5 Bebauungsplanverfahren
1.6 Städtebaulicher Rahmenplan
2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF
3. PLANUNGSINHALT
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
3.5 Verkehrsflächen
3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
5. HINWEISE
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS
6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
6.2 Verkehrliche Erschließung
6.3 Bodenordnende Maßnahmen
7. UMWELTPRÜFUNG
7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
7.3 Immissionsschutz
7.4 Bodenschutz
8. GUTACHTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 - Industrie- und Gewerbepark VII - umfasst ein ca. 3,4 ha großes Gebiet nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A 4 (BAB A 4), unmittelbar westlich der Straße Zum Hagelkreuz, die in nördlicher Richtung, ab dem Knotenpunkt mit der Straße Am Kraftwerk, in die Landesstraße 228 übergeht.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Hagelkreuz,
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Dürwißer Straße,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Langgasse und im Norden durch den dortigen Feldweg.

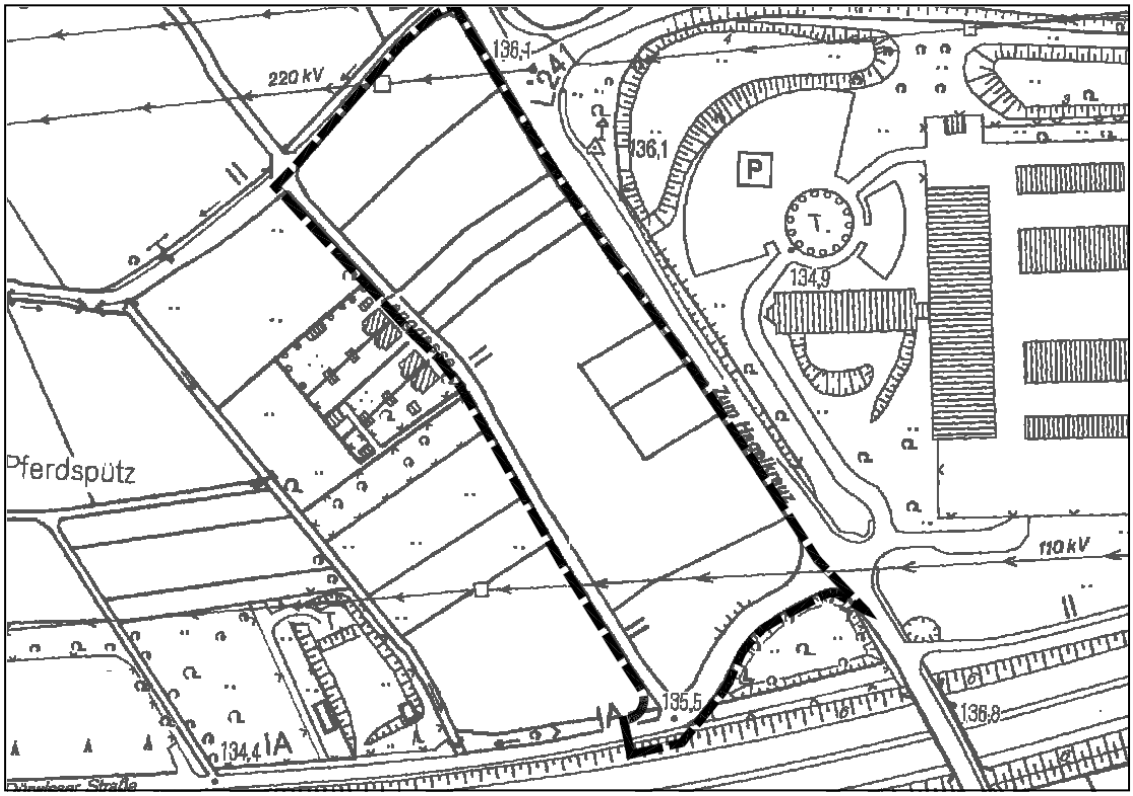

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 - Industrie- und Gewerbepark VII -

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanss im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A 4 sowie südlich des bereits bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler. Östlich der Straße Zum Hagelkreuz schließen die Flächen des örtlichen Energie- und Wasserversorgungsunternehmens an und südlich des Plangebietes liegt zwischen Dürwißer Straße und Bundesautobahn ein Regenrückhaltebecken des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist nördlich und westlich überwiegend durch landwirtschaftliche Freiflächen geprägt, die im Norden bis an den dem Industrie- und Gewerbepark vorgelagerten Waldstreifen heranreichen. Im Westen befindet sich eine aus vier Gebäuden bestehende Wohnbebauung in Insellage,

die aus südlicher Richtung von der Dürwißer Straße aus über die Langgasse erschlossen ist. Die restlichen, teilweise nicht befestigten Abschnitte der Langgasse dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das das Landschaftsbild prägende Kraftwerk Weisweiler.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Ackerfläche, die rundum durch wegbegleitende Bankette bzw. Böschungen geringer Höhe umgrenzt ist. Insgesamt ist die Fläche verhältnismäßig eben und steigt von Süden nach Norden um ca. 0,5 m an. Die ackerbaulich genutzte Fläche weist keine landschaftsökologisch wertvollen Gehölzstrukturen auf und ist durch anthropogene Nutzung geprägt.

Das Plangebiet ist über die Dürwißer Straße bzw. die Straße Zum Hagelkreuz sehr gut an das übergeordnete Straßennetz sowie an das Bundesfernstraßennetz (A 4 und A 44) angebunden.

Aus der Lage zwischen Kraftwerk und Umspannwerk resultiert, dass zwei Hochspannungsfreileitungen das Plangebiet queren. Im Norden befindet sich ein Maststandort im Geltungsbereich.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft straßenbegleitend eine unterirdische Gasleitung. Von der Dürwißer Straße aus bis zu den Gebäuden an der westlichen Langgasse verläuft oberirdisch, ebenfalls straßenbegleitend, eine Stromleitung.

Aus der Nachbarschaft zur BAB A 4 und nord-östlich zur Landesstraße L 228 ergeben sich gemäß Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßen- und Wegegesetz NRW für die zukünftige Flächennutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen.

Aus der Nachbarschaft zur den Lärmemissionsquellen Bundesfernstraße und Kraftwerk Weisweiler resultiert eine hohe Vorbelastung des Plangebietes.

Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund des hohen Belegungsgrades innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP) und der stetig wachsenden Nachfrage sollen zeitnah weitere neue Gewerbeflächen im Umfeld des IGP entwickelt werden. Die vorliegende Planung wird als Angebotsplanung zur wirtschaftlichen Strukturverbesserung der Region und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet von Eschweiler beitragen.

Wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Gewerbe-/Industriebetriebe und die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen und den Gestaltungsstandards der bereits realisierten Bereiche des Industrie- und Gewerbeparks.

Das Plangrundstück ist durch seine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, durch seine räumliche Nähe zu den bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten, aber auch aufgrund seiner geringen landschaftsökologischen Wertigkeit und der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A 4 für eine gewerbliche/industrielle Nutzung prädestiniert.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der gesamte Bereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ohne eine zweckgebunden Nutzung dargestellt.

Flächennutzungsplan

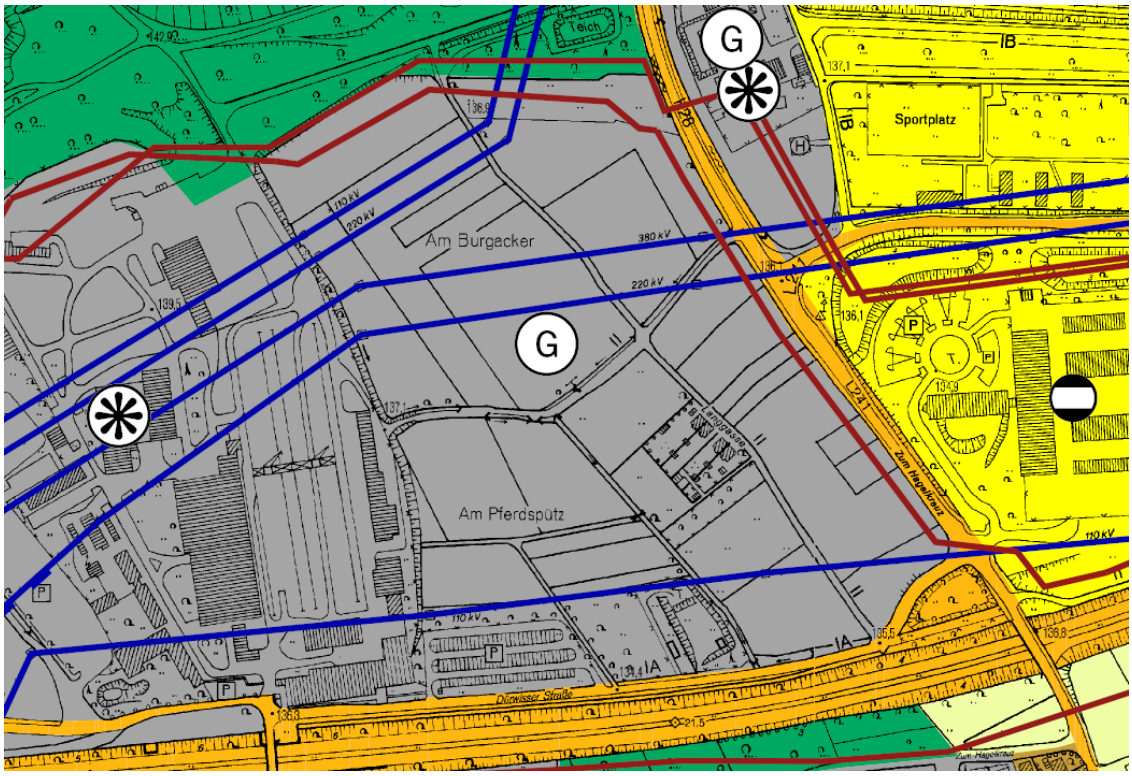

Abb. 3 : Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Eschweiler

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt die überplante Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Gewerbepark“ dar. Nur die südliche, den Geltungsbereich begrenzende Verkehrsfläche der Dürwißer Straße wird als „Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Im Norden und im Süden quert je eine oberirdische Hauptversorgungsleitung das Plangebiet, während entlang der östlichen Plangebietsgrenze straßenbegleitend eine unterirdische Hauptversorgungsleitung verläuft.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 - Industrie- und Gewerbepark VII - werden als Industriegebiete, Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Vorgaben der Leitungsträger sollen im Laufe des Verfahrens berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die unmittelbar westlich, nord-westlich und nördlich des Plangrundstückes gelegenen, im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Bauflächen* dargestellten Flächen werden bei anhaltender Nachfrage in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entwickelt.

Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan VII ‚Eschweiler / Alsdorf', in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan 206 liegt, trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Entwicklungsziel ist die ‚Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung'. Die Waldfläche nördlich des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet ‚Industrie- und Gewerbepark (IGP)' dargestellt.

Schutzgebiete

Diesbezügliche Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Aktuell existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan in diesem Gebiet.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.

1.6 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Städtebauliche Rahmenplan, der für die Entwicklung des insgesamt ca. 120 ha großen Gesamtareals des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP) aufgestellt und am 25.10.1990 vom Stadtrat beschlossen wurde, stellt die städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen im Bereich des IGP dar.

Abb. 4 : Auszug aus dem Rahmenplan Industrie- und Gewerbepark Eschweiler, 1990

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne, die seither im Bereich IGP in Teilabschnitten aufgestellt und umgesetzt wurden und werden.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen. Dem Rahmenplan liegt die städtebauliche Idee des „Arbeitens im Park“ zugrunde. Mehrere Gewerbe- und Industriegebiete sind in ein großzügiges Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines begrünten Industriegebietes, das von der Straße Zum Hagelkreuz aus erschlossen wird. Im Norden des Plangebietes ist im dortigen Bereich der Langgasse eine quer verlaufende Anbindung an den vorhandenen, lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Zum Hagelkreuz/ Am Kraftwerk geplant.

Von dieser nördlichen Anbindung aus ist von Norden nach Süden entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Langgasse eine durchgehende Erschließungsstraße geplant, die wiederum südlich über die Dürwißer Straße und den dort bestehenden Knotenpunkt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (zur Straße Zum Hagelkreuz bzw. zur Anschlussstelle Eschweiler-Ost der Bundesautobahn A 4) ermöglicht.

Entsprechend dem Ziel der größtmöglichen Flexibilität in der Grundstücksteilung und -vermarktung sollen die überbaubaren Flächen insgesamt großzügig festgesetzt werden. Die einzuhaltenden Sicherheitsabstände zu Hochspannungsmast, -freileitungen und zu der Gastrasse sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, ebenso wenig wie die zu erwartenden Höhenbeschränkungen, so dass diesbezügliche Festsetzungen erst im weiteren Verfahren getroffen werden können.

Unmittelbar östlich des Plangrundstückes grenzen derzeit 4 Wohngebäude an. Da kurz- bis mittelfristig im Sinne eines schlüssigen Gesamtkonzeptes und entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan auch die Entwicklung und Überplanung der westlich des Plangebietes gelegenen Flächen vorgesehen ist, wird auf die Schutzbedürftigkeit dieser Wohnnutzung bzw. den potenziellen Konflikt zwischen Wohnnutzung und Industriegebiet zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht eingegangen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden weitere Erkenntnisse über den Fortbestand der Wohnnutzung erwartet, so dass das Thema im weiteren Verfahren berücksichtigt werden wird.

Demzufolge wird auch eine mögliche Gliederung des Industriegebietes entsprechend NRW-Abstandserlass 2007, um bezüglich potentieller Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen einen ausreichenden Abstand zu benachbarten Wohn- und Mischgebieten nachweisen zu können, erst im nachfolgenden Verfahrensschritt erfolgen. Dabei werden in jedem Fall die ca. 450 bis 500 m entfernt liegenden Wohnbauflächen des südlich der BAB A 4 gelegenen Ortsteils Weisweiler und das östlich ca. 80 bis 150 m entfernt gelegene Verwaltungsgebäude des örtlichen Energieversorgers die notwendigen Abstände vorgeben. Über den Abstandserlass hinaus werden Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe, die bestimmte Grenzen erreichen oder überschreiten, ausgeschlossen.

Entlang der Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist in Anlehnung an die Grundkonzeption des Rahmenplans und die rechtskräftigen Bebauungspläne im Industrie- und Gewerbepark Eschweiler straßenbegleitend ein 5,0 m breiter Anpflanzstreifen vorgesehen, der das beabsichtigte einheitliche Bild eines begrünten Industrie- und Gewerbegebietes gewährleisten soll. Entlang der Straße Zum Hagelkreuz ist ähnlich zu den Festsetzungen der gegenüberliegenden Bebauungspläne 242 und 202 ein breiterer, hier 10,00 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt. Dieser deckt einerseits die Bereiche des nicht überbaubaren Schutzstreifens der Gasleitung und die Anbauverbotszone für Werbeanlagen der am Knotenpunkt Zum Hagelkreuz/Am Kraftwerk beginnenden Landesstraße L 228 ab und wertet gleichzeitig den Gebietsrand und die Randbereiche der Ausfallstraße durch einheitliche Gestaltung und Eingrünung auf.

Um Zufahrten zu den späteren Gewerbeparzellen zu ermöglichen, wird die Überfahrung 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 werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer konkreten Eingriffs-, Ausgleichsbilanz erstellt. Der Ausgleich soll weitestgehend innerhalb des Plangebietes erfolgen. Das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit soll extern auf Eschweiler Stadtgebiet ausgeglichen werden.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Industriegebiet mit der Maßgabe festgesetzt, dass vorwiegend solche Industriebetriebe angesiedelt werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ziel der Planung ist, Industriebetriebe anzusiedeln, die von der guten Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben profitieren.

Die vorgenommene Einschränkung bezüglich der gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) erfolgt im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen. Die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungsart (Tankstelle) entspricht nicht den genannten Planungszielen. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer für die Allgemeinheit zugänglichen, kommerziellen Tankstelle zu einem nicht gewünschten erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird im Hinblick auf die Ergebnisse und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und auch unter dem Aspekt der Vorbelastung des Standortes durch die Emissionen der benachbarten Bundesautobahn ausgeschlossen.

Die Vorbelastung des Standortes ist auch maßgebend für die vorgenommenen Einschränkungen bezüglich der gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

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

Im Hinblick auf die nächstgelegenen Wohngebiete und die angrenzende Bundesautobahn A 4 werden in Anlehnung an den Leitfaden „KAS 18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, November 2010“ 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 Bebauungsplan eröffnet jedoch 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.

Darüber hinaus werden im Vorentwurf des Bebauungsplans 206 zum Immissionsschutz noch keine weiteren Festsetzungen, wie z.B. Zonierung nach Abstandserlass, getroffen. Dies wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der zu erwartenden Stellungnahmen der für Immissionsschutz zuständigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt werden.

Die mit 0,7 festgesetzte GRZ liegt um 0,1 unter dem für Industriegebiete geltenden Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO, um die im bereits realisierten Industrie- und Gewerbepark verfolgte städtebauliche Idee des Arbeitens im Park fortzusetzen. Diese Festsetzung gewährleistet die Entwicklung eines hochwertigen, durchgrünten Industriegebietes und vermeidet gleichzeitig zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion einen zu hohen Versiegelungsgrad.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll in Anlehnung an die Planungsziele der umliegenden Bebauungspläne des Industrie- und Gewerbeparks über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt werden. Da sich die festzusetzenden Gebäudehöhen auch an den Hochspannungsfreileitungen und den da-

mit verbundenen Vorgaben der Leitungsträger orientieren werden, werden die konkreten Höhenfestsetzungen erst im weiteren Verfahren nach Eingang der entsprechenden Stellungnahmen getroffen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die Bauweise der Betriebe so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird auf die Kann-Vorschrift gemäß § 22 BauNVO zurückgegriffen und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit können einzelne Industriebetriebe unter Wahrung der Abstandflächen gemäß Landesbauordnung sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Im Plangebiet wird eine große zusammenhängende überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt, die eine hohe Flexibilität bei der Platzierung von Baukörpern und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten soll. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Freiräumen ein, um diese zu schützen. Anbauverbotszone der Autobahn (BAB A 4) gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) und Anbauverbotszone für Werbeanlagen der Landesstraße gemäß § 28 StrWG NRW werden bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Auf sich aus § 25 StrWG NRW ergebenden Beschränkungen und Genehmigungserfordernisse innerhalb der Anbaubeschränkungszone der L 228 wird im Textteil des Bebauungsplans unter II Nachrichtliche Übernahmen, Punkt 1.2 hingewiesen.

Im weiteren Verfahren werden sich aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen einzuhaltende Schutzstreifen ergeben, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind oder innerhalb derer die Bauwerkshöhe und die Höhe von Nebenanlagen und/oder Vegetation eingeschränkt sind. Im Bereich des Maststandortes im nördlichen Plangebiet wird im Bebauungsplanentwurf zurzeit in Anlehnung an Festsetzungen in benachbarten Bebauungsplänen ein Schutzabstand von 15,00 m angenommen. Dieser Abstand wird, wenn erforderlich, im weiteren Verfahren an die aktuellen Forderungen des Leitungsträgers angepasst.

3.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Östlich des Plangebietes verläuft die tektonische Störzone „Weisweiler Sprung“. Ob aufgrund dessen im Plangebiet Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festzusetzen sind, wird die frühzeitige Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange ergeben.

Sollte sich im Verfahren ergeben, dass im Bereich von Leitungstrassen Flächen von Bebauung freizuhalten sind, so wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 4 bzw. Anbauverbots- und Werbeverbotszone der nord- östlich beginnenden Landesstraße werden bereits berücksichtigt.

Die Linie der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB A 4 bzw. der Anbaubeschränkungs- und Werbeverbotszonen der L 228 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und werden durch Erläuterungen im Textteil ergänzt.

3.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der Dürwißer Straße wird entsprechend ihres heutigen Ausbaus planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Im Nordosten wird das Plangebietes an den vorhandenen, lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Zum Hagelkreuz/Am Kraftwerk angeschlossen. Straßenquerschnitt bzw. Fahrbahnbreite sind an die der gegenüberliegend einmündenden Straße Am Kraftwerk angepasst.

Bei der Dimensionierung dieser Anbindung und des dortigen Straßenquerschnittes soll das gemäß Rahmenplan und Darstellung im FNP bestehenden Entwicklungspotenzial weiterer gewerblicher Flächen westlich, nord-westlich und nördlich des Plangebietes bereits berücksichtigt werden.

Von der nördlichen Anbindung aus wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der dortigen Langgasse eine durchgehende Erschließungsstraße verlaufen, die das Plangebiet wiederum südlich

über die Dürwißer Straße und den dort bestehenden Knotenpunkt an das übergeordnete Straßennetz (zur Straße Zum Hagelkreuz bzw. zur Anschlussstelle Eschweiler-Ost der Bundesautobahn A 4) anbindet.

Diese Nord-Süd-Erschließung ermöglicht die Erschließung der künftigen Gewerbeparzellen innerhalb des Plangebietes ohne zusätzliche, eventuell verkehrssicherheitsgefährdende Zu- und Abfahrten an der Straße Zum Hagelkreuz und dient gleichzeitig der Erschließung der in nachfolgendem Bebauungsplanverfahren zu entwickelnden westlich angrenzenden Gewerbeflächen.

Zur Gewährleistung eines gesicherten Begegnungsverkehrs wird die heutige Langgasse auf 10,0 m verbreitert, die Radien in den Kreuzungsbereichen sollen entsprechend den Schleppkurven für Sattelschlepper angepasst werden.

Insgesamt werden keine Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen, sie sind im Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gasleitung soll als unterirdische Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wird voraussichtlich die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Fläche zugunsten der Leitungsträger erforderlich, durch die die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit der Gastrasse ermöglicht werden muss. Da zum jetzigen Zeitpunkt weder die genaue Lage der Leitung noch die von den Leitungsträgern vorgesehenen Schutzabstände bekannt sind, kann die mit GFL-Recht zu belastende Fläche erst nach der frühzeitigen Beteiligung, entsprechend der Vorgaben des Leitungsträgers festgesetzt werden.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Straße Zum Hagelkreuz werden in Anlehnung an die Festsetzungen der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des IGP straßenbegleitend breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zweck dieser Festsetzung ist die Einfassung der an den übergeordneten Verkehr anbindenden Ausfallstraße, eine einheitliche Begrünung der Straßenrandbereiche zur Einbindung in das ökologische Gesamtkonzept, aber auch die Ermöglichung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

Auch entlang des städtischen Abschnittes der Straße Zum Hagelkreuz wird ein 10,00 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt. Entlang der am Knotenpunkt Zum Hagelkreuz/ Am Kraftwerk beginnenden Landesstraße L 228 deckt der Anpflanzstreifen, analog zu den Festsetzungen des gegenüberliegenden, rechtskräftigen Bebauungsplans 204 - IGP V - die vom äußeren Fahrbahnrand ausgehende 20 m breite Anbauverbotszone für Werbeanlagen ab.

Rund um die das Plangebiet einfassenden Erschließungsstraßen wird straßenbegleitend ein 5,0 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt, um eine angemessene Durchgrünung zu sichern und dem Konzept „Arbeiten im Park“ gerecht werden zu können.

Ziel dieser Festsetzungen ist die Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Eingrünung des Plangebietes und die landschaftsökologische Vernetzung mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den sich daran anschließenden Waldflächen.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist keine Festsetzung eines Anpflanzstreifens vorgesehen, um die nördlich anschließenden, künftig zu entwickelnden Gewerbeflächen nicht abzugrenzen und langfristig eine flexible Grundstücksteilung in dem durch den Maststandort beeinträchtigten Bereich zu ermöglichen.

Zur Einbindung der Gewerbeflächen und insbesondere der Stellplatzflächen in das Grünkonzept ist gemäß den textlichen Festsetzungen pro vier ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Baum in unmittelbarer Nachbarschaft zur jeweiligen Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient neben der gestalterischen Aufwertung der Industrieflächen auch der Verbesserung des Kleinklimas.

Ebenfalls aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Bereich des nördlich gelegenen Industrie- und Gewerbeparks wird die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. Insgesamt sind 30% eines Baugrundstückes als unversiegelte Grünfläche mit eingestreuten Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung trägt damit in besonderem Maße dazu bei, den Leitgedanken des „Arbeitens im Park“ gestalterisch umzusetzen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, PKW-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) festgesetzte Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen werden in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und daraus resultierende Beschränkungen im Textteil erläutert.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB A 4)

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. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind u.a. neben Hochbaumaßnahmen auch Pflichtstellplätze, Feuerwehrzufahrten 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.

Werbe- und Anbauverbot Landesstraße (L 228)

In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der Landesstraße L 228 gilt die Anbaubeschränkungszone, in einer Entfernung bis zu 20 m die Anbauverbotszone für Werbeanlagen gemäß Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW).

Auf die sich daraus ergebenden Baubeschränkungen und das Genehmigungserfordernis im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen. Es können sich daraus u.a. Beschränkungen hinsichtlich der Art, Größe und Beleuchtung der Werbeanlagen sowie bei der Gestaltung der zur Landesstraße orientierten Fassaden ergeben. So sind z.B. die Errichtung von Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung und deren Beleuchtung sowie die Errichtung von Schaufenstern und Fassaden, die geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer zu blenden bzw. abzulenken, unzulässig.

5. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass archäologische Bodenfunde grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen wird.

Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) beteiligt. Die weitere Vorgehensweise zum Thema Kampfmittel wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgen.

Grundwasserabsenkungen

Im Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Grenzbereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus er-

gebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Dieser Hinweis wird, wenn erforderlich, im Laufe des Bebauungsplanverfahrens an die Vorgaben der zuständigen Träger öffentlicher Belange angepasst.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas, Fernwärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Entwässerung

Aussagen zum Thema Schmutzwasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ergänzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die noch unbebauten Grundstücke.

Detaillierte Aussagen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ergänzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichende Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG – sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist u.a. dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten (UFH) auf den Betriebsgeländen eingebaut wird. Dies ist in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes wird auf die gutachterlich Untersuchung der Auswirkungen der durch den Bebauungsplan entstehenden Zusatzverkehre auf das angrenzende Straßensystem verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der durch den Plan erzeugte Verkehr nachhaltig leistungsfähig und sicher an das übergeordnete umliegende Straßennetz angebunden werden kann, insbesondere im Hinblick darauf, dass das Plangebiet im Norden über einen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt an die Straße Zum Hagelkreuz angebunden werden soll.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTPRÜFUNG

Zu dem Bebauungsplan soll im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird dann im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ein Ausgleich der Eingriffe hat grundsätzlich in allen Bebauungsplänen − mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) − zu erfolgen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 206 – Industrie- und Gewerbepark VII – wird im weiteren Verfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden sollen. Ausgleichsmaßnahmen sollen so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Das darüber hinaus entstehende Kompensationsdefizit soll extern, aber plangebietsnah auf Eschweiler Stadtgebiet ausgeglichen werden.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Daraus wird sich ergeben, ob Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016, BGBl. I, S. 2258) erkennbar sind, die der Umsetzung des Bebauungsplans 206 – Industrie- und Gewerbepark VII - entgegenstehen könnten bzw. besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung erfordern.

7.3 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der angrenzenden Bundesautobahn (BAB A 4) und der Straße Zum Hagelkreuz (nördlich L 228) sowie durch Gewerbelärm, ausgehend vom Kraftwerk Weisweiler und von der Müllverbrennungsanlage Weisweiler, vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Die beabsichtigten industriellen Nutzungen im Plangebiet werden im weiteren Verfahren im Hinblick auf Immissionsschutz gegliedert bzw. beschränkt, um erhebliche Auswirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden.

Luftschadstoffe

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

Sonstiger Immissionsschutz

Im Plangebiet werden Betriebe und Betriebsteile ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe der Klasse I, II, III und IV gemäß KAS-18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, November 2010, vorhanden sind und die bestimmte in den Regelwerken näher bezeichnete Mengenschwellen erreichen oder überschreiten. Dadurch werden negative Auswirkungen u.a. zu den schutzwürdigen Wohnbauflächen in Weisweiler ausgeschlossen.

7.4 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit keine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Die zuständigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt.

8. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 200 - Industrie- und Gewerbepark I -, rechtskräftig seit dem 01.01.1993, wurden umfangreiche Boden- und Baugrunduntersuchungen durchgeführt und folgendes Gutachten erstellt, das im weiteren Verfahren zur Einsicht zur Verfügung steht, da es auch den hier betrachteten Geltungsbereich untersucht.

- Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung für den geplanten Gewerbepark Weisweiler“, 31. Juli 1989, ARGE GEWERBEPARK WEISWEILER, Hydrogeologisches Ing. Büro Olzem, Geotechnisches Büro Dr. Düllmann, ALA-Analytisches Labor GmbH, Aachen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 206 – Industrie- und Gewerbepark VII - werden folgende Gutachten erstellt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I)
- Entwässerungskonzept

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 – Industrie- und Gewerbepark VII - umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Industriegebiet (GI)	28.200	83
Straßenverkehrsfläche	5.800	17
Gesamt	34.000	100

Eschweiler, den 01.06.2017

gez. Schoop