

STADT ESCHWEILER

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 200 - INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK I -

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

2. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

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 Flächen
- 3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4. KENNZEICHNUNGEN

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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
- 7.5 Tektonische und bergbauliche Störzone

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

DER UMWELTBERICHT BILDET ALS TEIL B EINEN GESONDERTEN TEIL DER BEGRÜNDUNG.

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nahe der östlichen Hauptzufahrt in den Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP), am Kreuzungspunkt der Ernst-Abbe-Straße und der Wilhelm-Lexis-Straße. In nordöstliche Richtung wird dieses begrenzt durch die Kurt-Nagel-Straße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

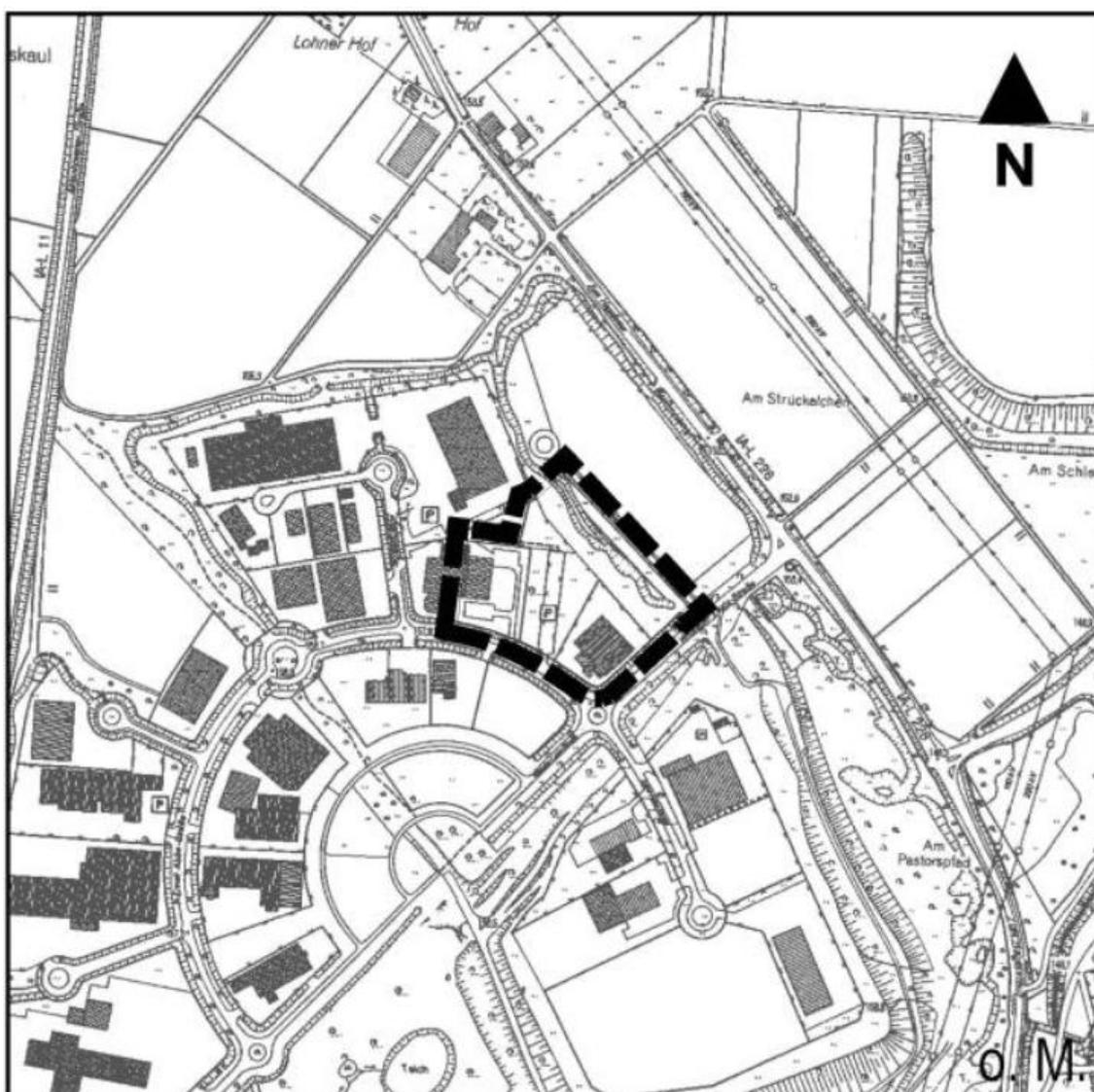


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I –

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 - Industrie- und Gewerbepark I - umfasst ein ca. 2,8 ha großes Gebiet im nordöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Die 3. Änderung überlagert Teilbereiche des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – aus dem Jahr 1993 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans 200, die seit dem 29.01.2016 rechtsverbindlich ist.

Aktuell wird der Bereich durch zwei Gewerbebetriebe genutzt, welche durch einen Parkplatz voneinander getrennt werden. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentliche Grünfläche, in welcher ein der Niederschlagsentwässerung dienendes, offenes Grabensystem integriert ist.

Die Grünfläche stellt zudem eine ökologische Ausgleichsfläche für den Industrie- und Gewerbepark dar.

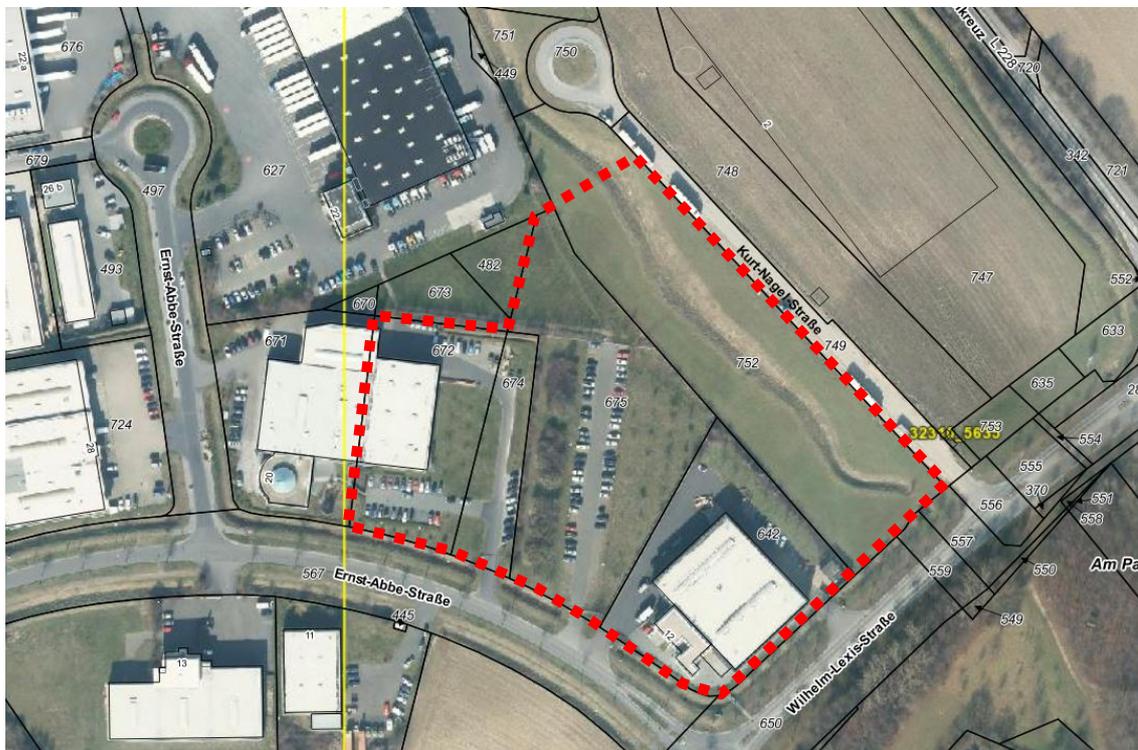


Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches der 3. Änderung des BP 200 [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Seitens des Eigentümers des Betriebes Ernst-Abbe-Straße 12 besteht die Absicht, den Betrieb im IGP über das durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung des BP 200) mögliche Maß von ca. 17 m hinaus baulich um ca. 38 m zu erweitern. Die Flächenkapazitäten auf dem derzeitigen Grundstück reichen für den Bau einer ca. 1.800 m² großen Produktionshalle nicht aus. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Gleichzeitig sollen durch dieses Aufstellungsverfahren weitere Bau- und Nutzungsgrenzen aus dem Bebauungsplan 200 und der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 an die heutigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse angepasst werden, um hier neue überbaubare Flächen auszuweisen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Regionalplan, Stand 2003

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

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 3. Änderung überlagert teilweise den Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII. Daher wird durch den hier betrachteten Plan im Nordwesten ein Teil des geschützten Landschaftsbereiches 2.4-65 "Grünflächen im Industrie- und Gewerbepark" überplant. Als Entwicklungsziel für die Land-

schaft stellt der Landschaftsplan für diesen Bereich das Ziel I dar: "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft".

Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen für den gesamten Industrie- und Gewerbepark entstanden. Die hier geplante Verringerung der Flächen um ca. 3.170 m² stellt einen Eingriff dar und wird eine Neukalkulation der gesamten Ausgleichsmaßnahmen in dieser Fläche erfordern.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 als „gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, so dass eine Änderung des FNP hier nicht erforderlich ist.

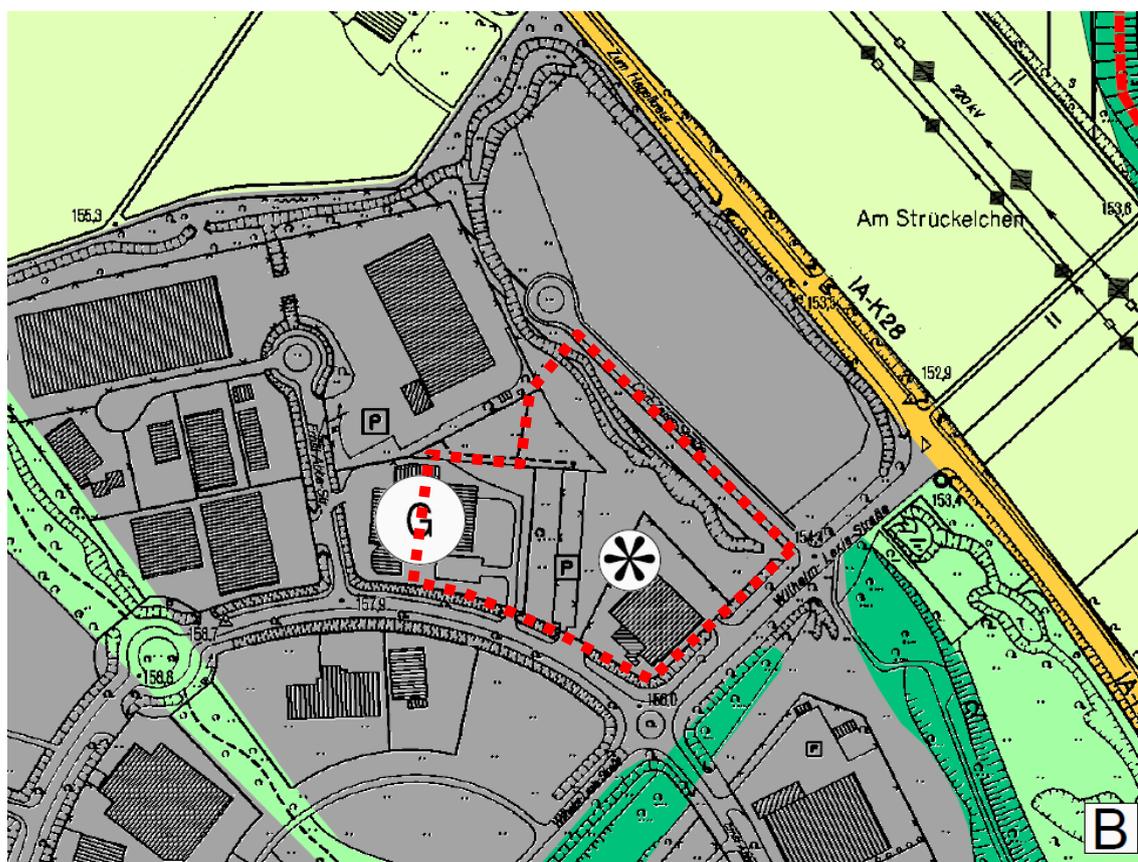


Abb. 3 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des BP 200 überlagert eine Teilfläche des BP 200 sowie eine Teilfläche der 2. Änderung des BP 200.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne ist der Abbildung 4 zu entnehmen.

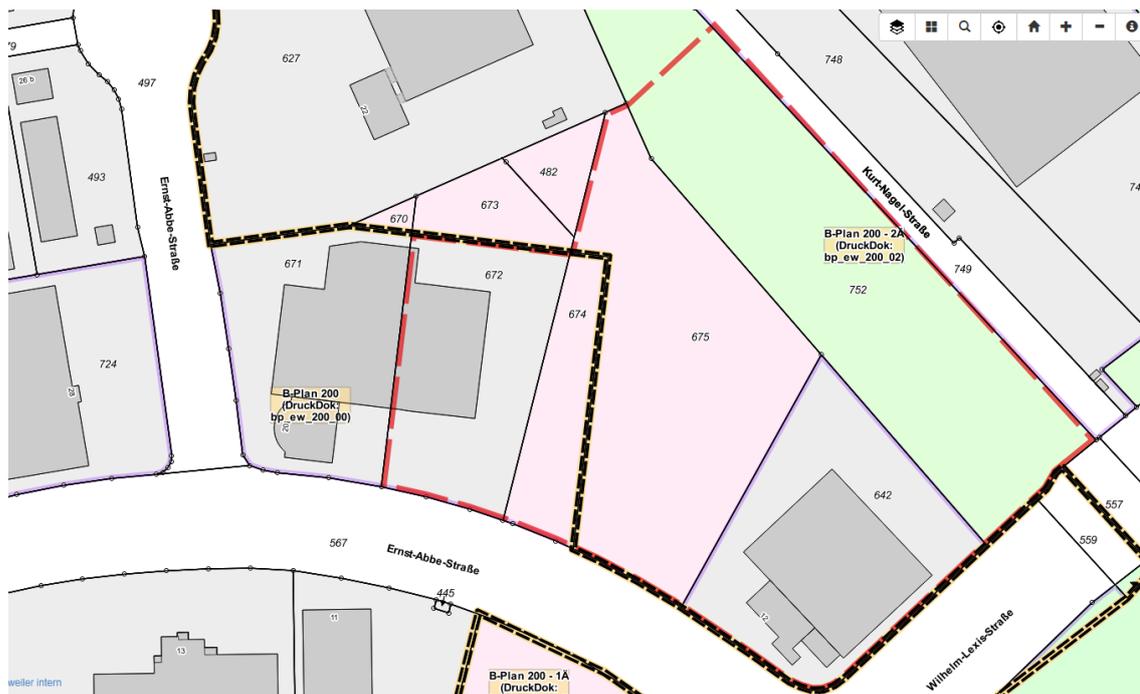


Abb. 4 : Übersicht der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne im Umfeld der 3. Änderung des BP 200

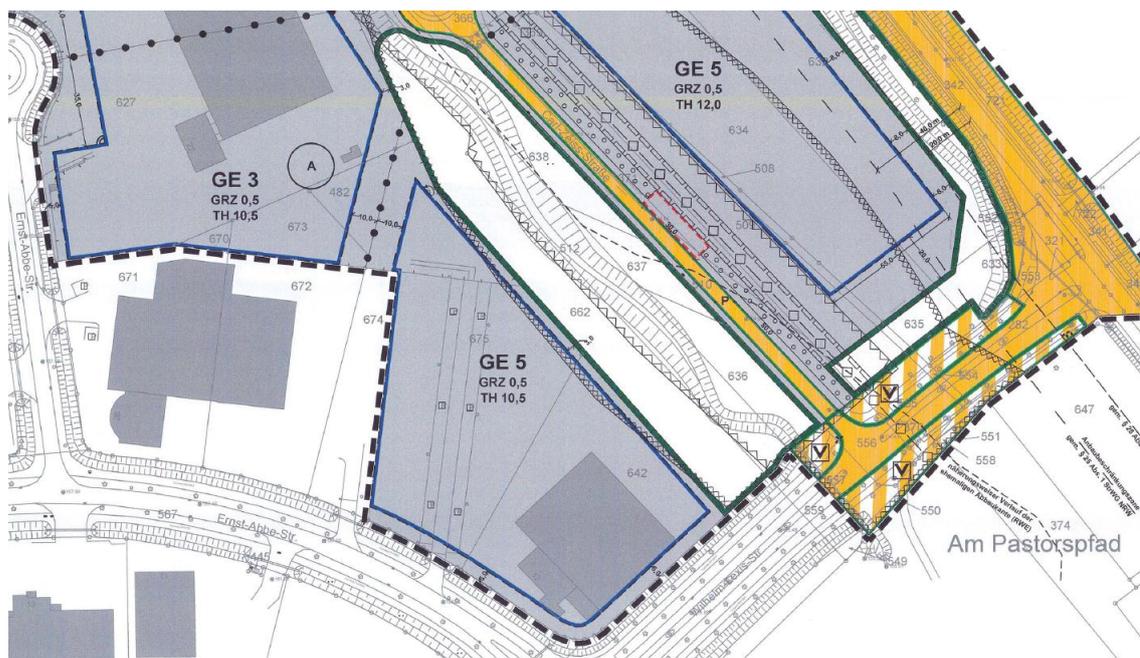


Abb. 5 : Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP 200

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des BP 200 - Industrie- und Gewerbepark I - wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 22.06.2017 gefasst (VV Nr. 174/17).

2. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebes Ernst-Abbe-Straße 12 um ca. 38 m in nordöstliche Richtung zu schaffen. Hier ist die Errichtung einer ca. 1.800 m² großen Produktionshalle vorgesehen. Die Flächenkapazitäten auf dem derzeitigen Gelände reichen dazu nicht aus, so dass die Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, um die Zukunft dieses bestehenden Betriebes in Eschweiler zu sichern.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Gewerbegebiet festgesetzt; das in nordöstliche Richtung hieran anschließende Grabensystem, welches der Entwässerung dient, wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die dortige Baugrenze reicht bis nahe an das Grabensystem heran.

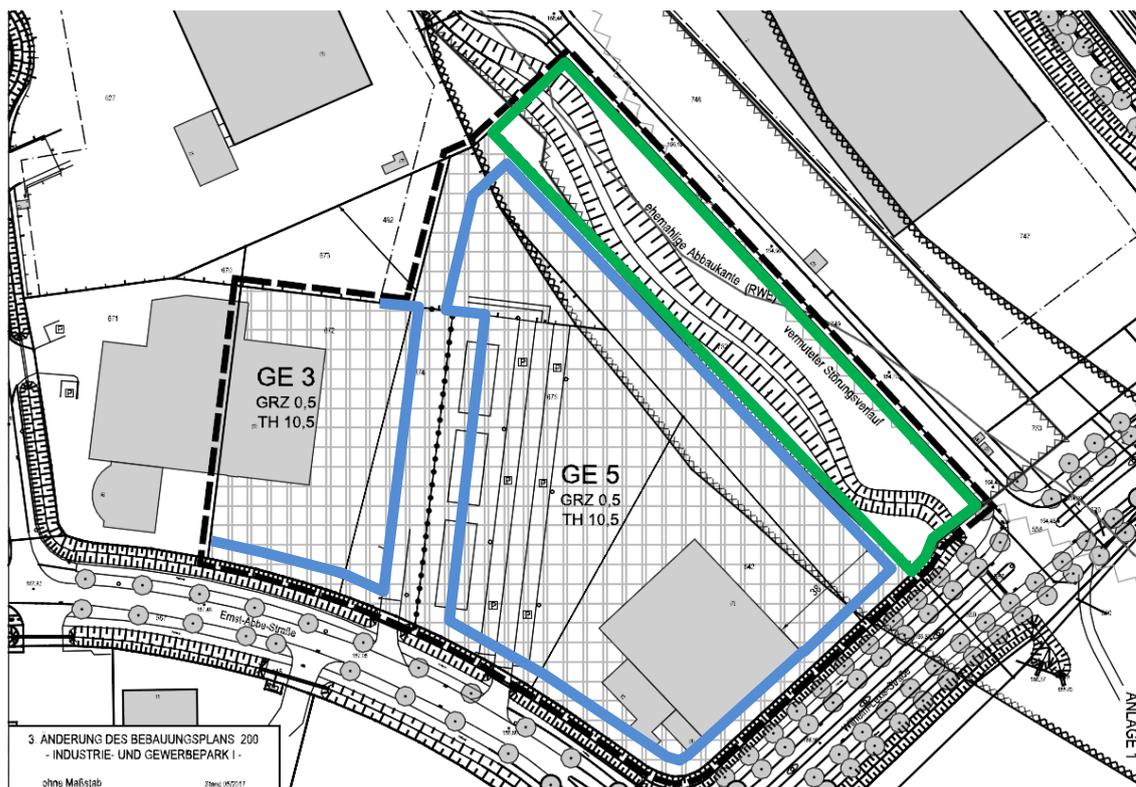


Abb. 6 : Entwurf der 3. Änderung des BP 200 - Industrie- und Gewerbepark I -

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007, S. 659) wie folgt gegliedert:

- In dem mit GE 3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – III sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.
- In den mit GE 5 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Betriebsarten der Abstandsklasse I sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der nächst niedrigeren (höheres Abstandserfordernis) Abstandsklasse der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen so-

weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Vorführungen und Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen Glücksspiel nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 ff. BauNVO)

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über die vorhandene Erschließung.

3.6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Grabensystem im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

4. KENNZEICHNUNGEN

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

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 Flächen des überplanten geschützten Landschaftsbereiches.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Dachflächen und der gering belasteten Verkehrsflächen ist über das vorhandene offene Grabensystem abzuleiten und den bestehenden Versickerungsbekken zuzuführen.

Detaillierte Aussagen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ergänzt. Hierbei ist zu prüfen, ob die Niederschlagswassermengen der zusätzlich versiegelten Flächen des überplanten geschützten Landschaftsbereiches hydraulisch von dem Grabensystem aufgenommen und abgeleitet werden können. Da der Baukörper an das offene Grabensystem bis auf wenige Meter heranrückt, ist gutachterlich zu prüfen, ob die in den einschlägigen Richtlinien festgesetzten notwendigen Abstände zwischen Versickerungsanlagen und Gründung eingehalten werden. Es ist zudem gutachterlich nachzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage durch die heranrückende Bebauung und deren Gründung nicht beeinträchtigt wird.

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.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über mehrere bestehende Straßen (Ernst-Abbe-Straße; Wilhelm-Lexis-Straße) gegeben.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTPRÜFUNG

Zu dem Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. 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.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplan 200 wird im Nordwesten ein Teil des geschützten Landschaftsbereiches 2.4-65 "Grünflächen im Industrie- und Gewerbepark" überplant. Als Entwicklungsziel für die Landschaft stellt der Landschaftsplan für diesen Bereich das Ziel I dar: "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft".

Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen für den gesamten Industrie- und Gewerbepark entstanden. Die hier geplante Verringerung der Flächen um ca. 3.170 m² stellt einen Eingriff dar und wird eine Neukalkulation der gesamten Ausgleichsmaßnahmen in dieser Fläche erfordern.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierzu wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

7.3 Immissionsschutz

Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

7.4 Bodenschutz

Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

7.5 Tektonische und bergbauliche Störzone

Beidseitig der im nördlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzten Verkehrsfläche der Carl-Zeiss-Straße ist ein Streifen festgesetzt, der auf Grund der dort vorhandenen tektonischen Störzone „Weisweiler Sprung“ von einer Bebauung freizuhalten ist.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 wird geprüft, ob die Baugrenze auf der südlichen Seite der Störzone bis an die "von der Bebauung freizuhaltende Fläche" herangeführt werden kann.

8. GUTACHTEN

Das Erfordernis der zu erstellenden Fachgutachten ergibt sich aus dem weiteren Verfahren, auch in Abhängigkeit der Anregungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I - umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Gewerbegebiet	22500	ca. 80 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	5500	ca. 20 %
Gesamt	2,8 ha	100 %

Eschweiler, den 15.11.2017

gez. Schoop