

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 287 B - DÜRENER STRASSE/HOVMÜHLE -

BEGRÜNDUNG TEIL A

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

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziele
- 1.4 Planungs- und Standortalternativen
- 1.5 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALTE

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.5 Maßnahmen für Natur und Landschaft

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- 4.1 Werbeanlagen

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

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

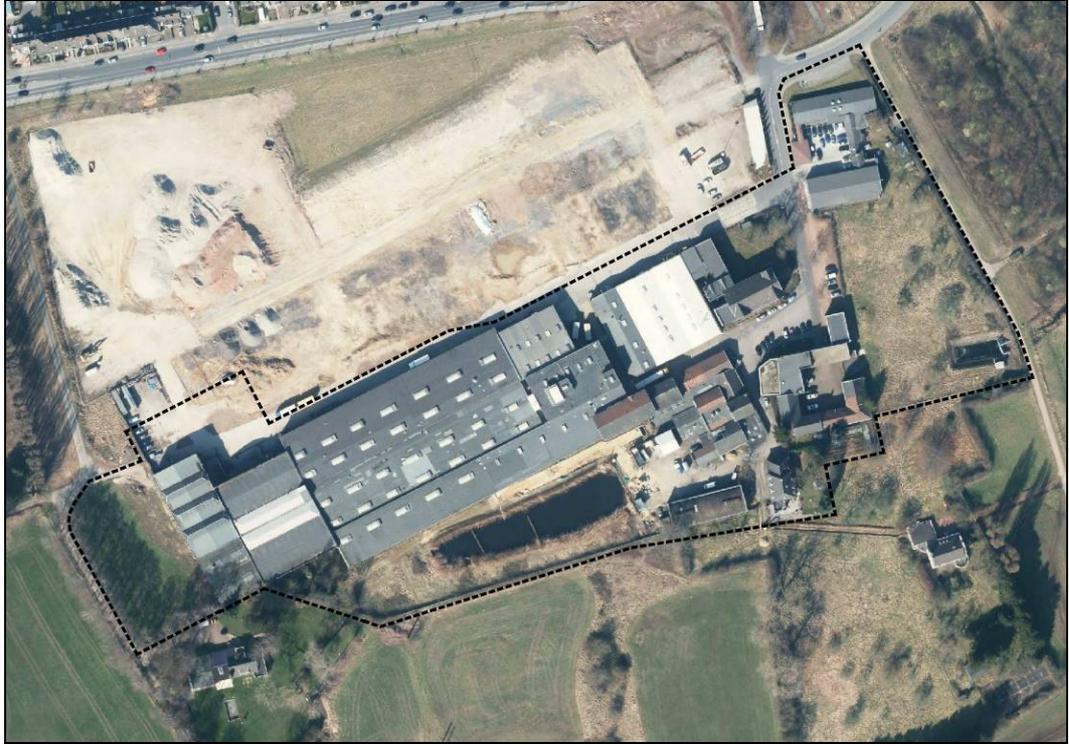


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs¹

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 B – Dürener Straße/Hovermühle – umfasst den südlichen Teilbereich des ehemaligen Kabelwerks Prysmian im Osten von Eschweiler. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden überwiegend durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 287 A – Dürener Straße / Hovermühle –,
- im Osten durch den Wirtschaftsweg Hovermühle,
- im Süden überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen, die teilweise als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 287 A herangezogen wurden und
- im Westen durch einen Privatweg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab M 1:500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die südlichen Teilflächen des ehemaligen Kabelwerks Prysmian. Im nördlichen Teil des Werksgeländes wurde nach Abriss der Bestandsbebauung im Frühjahr 2017 ein großer Bau- und Gartenfachmarkt eröffnet. Große Teile des südlichen Plangebiets sind heute noch im Bestand durch Lager- und Produktionshallen bebaut. Südöstlich der Hallenbebauung be-

¹ Quelle Luftbild: Geoportal NRW, Stand: 22.11.2017

findet sich der ehem. Verwaltungsbereich. Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich der Werkszufahrt aus Richtung Kölner Straße, befinden sich das ehemalige Pförtnerhaus sowie ehemalige Personalgebäude. Die Gebäude sind überwiegend in Nutzung. Der aktuelle Vermietungsstand der Bestandsgebäude im Plangebiet beträgt ca. 92 % (Stand Januar 2018).

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage, südlich beginnt die freie Landschaft der Indeaue. Angrenzende Bereiche und auch Bereiche innerhalb des Plangebietes sind geprägt durch Grünlandflächen, die mit einzelnen Gehölzbeständen durchsetzt sind. Innerhalb dieser Flächen liegen teilweise notwendige Entwässerungsanlagen und -leitungen.

Südlich der Hallenbebauung befindet sich der sogenannte Mühlenteich, der im Bestand der Löschwasserversorgung dient. Eine Entnahme des Löschwassers ist über bestehende Leitungen möglich. Die Entnahmestelle befindet sich auf der (ehem.) Werksstraße (Privatstraße) unmittelbar südlich angrenzend an das Grundstück des neuen Bau- und Gartenfachmarktes. Eine Notfallbefüllung kann über das Bassin im Osten des Plangebietes erfolgen.

Die baulich genutzten Flächen des Plangebietes sind durch Mauern und Zäune zu den südlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

Das Plangebiet wird von Osten her, von der Kreuzung Dürener Straße (L 223) / Kölner Straße (B 264) über die ehem. Werkszufahrt erschlossen und ist dadurch sehr gut an das innerstädtische sowie das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet selbst wird über private Erschließungsflächen erschlossen.

Das Gelände innerhalb dieses Plangebietes ist nahezu eben. Im Osten liegt das Plangebiet auf einer Höhe von etwa 124,4 m ü. NHN, im Westen auf 124,1 m ü. NHN, im Süden auf 124,5 bis 124,7 m ü. NHN und im Norden auf 122,2 bis 123,8 m ü. NHN (DHHN 2016).

Umgebungsnutzungen

Nördlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße/Hovermühle - an, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie zwei Gewerbegebiete festsetzt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde im Sondergebiet ein Bau- und Gartenfachmarkt errichtet und im März 2017 eröffnet. Die Flächen der Gewerbegebiete sind bisher noch ungenutzt.

Nördlich des Baumarktes und der Dürener Straße schließt Wohnbebauung an.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen in Richtung Indeaue befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 2.2-5. ("Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler, Halde Nierchen und Bovenberger Wald"). Die Flächen werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Einige Bereiche wurden zudem als Ausgleichsflächen für die durch den Bebauungsplanes 287A – Dürener Straße/Hovermühle – ermöglichten Eingriffe herangezogen.

Südwestlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude im Außenbereich.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den das Grundstück Hovermühle 16 erschließenden Privatweg mit angrenzender Grünfläche. Nordwestlich davon befinden sich weitere Wohn- und Gewerbenutzungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne 265 - Hovermühle - und 63/5. Änderung - Dürener Straße/Südstraße -.

Die Bebauungspläne setzen die Flächen überwiegend als allgemeine Wohngebiete sowie als Gewerbegebiete fest.

Östlich befindet sich der Weg Hovermühle. An diesen angrenzend befinden sich Grünlandflächen, innerhalb derer ein Graben bis zur Inde verläuft. östlich dieser Grünlandflächen schließen sich die Verkehrsflächen der Kölner Straße an.

1.3 Planungsanlass und Ziele

Planungsziel sind Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Industriestandortes des Prysmianwerkes südlich der Dürener Straße. Die Gesamtliegenschaft umfasst eine Fläche von ca. 9,6 ha.

Im nördlichen Teil des Geländes (ca. 4,8 ha) gilt der im November 2016 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 287 A, durch den die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes ermöglicht und gleichzeitig die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen vorbereitet wurde.

Im zweiten Schritt wird nun der südliche Teil der Liegenschaft (ca. 4,8 ha) durch den Bebauungsplan 287 B überplant, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen unter Einbeziehung der Bestandsgebäude sowie der bereits bestehenden Nutzungen zu sichern. Konkret beabsichtigt ist u.a. die Steuerung der Einzelhandelsnutzung gem. den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes zum Schutz der Eschweiler Innenstadt. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Rechtssicherheit bei der Genehmigung künftiger Vorhaben gewähren sowie städtebauliche und gestalterische Steuerungsmöglichkeiten bieten, um beispielsweise einen verträglichen Übergang des Gewerbegebietes in die offene Landschaft zu regeln.

1.4 Planungs- und Standortalternativen

Durch die Planung sollen die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden bzw. städtebaulich unerwünschte Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Aufgrund des Planungsziels ergeben sich weder Planungs- noch Standortalternativen.

Durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung sowohl an den örtlichen als auch an den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet als Gewerbebestandort geeignet.

1.5 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

In der Karte des Landesentwicklungsplans NRW ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt.

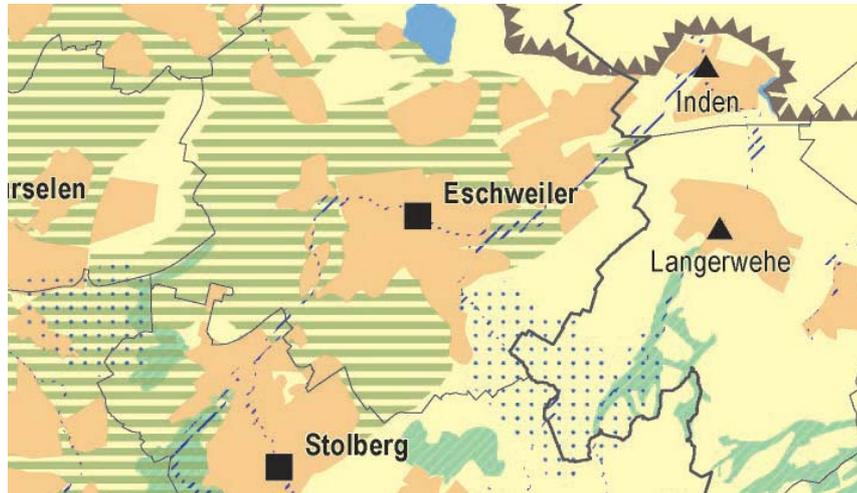


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan NRW (Stand Dezember 2016)

Die wesentlichen für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW sind:

Ziel 6.1-1: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Grundsatz 6.1-2: Leitbild "flächensparende Siedlungsentwicklung"

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.

Grundsatz 6.1-6: Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Grundsatz 6.1-8: Wiedernutzung von Brachflächen

Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.

Den o.g. landesplanerischen Zielen und Grundsätzen wird durch die Planung entsprochen.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, im Stand der 16. Änderung, bekannt gemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen (Nr. 28, S. 506) am 03.07.2015, stellt für den Bereich des Plangebiets einen „Allgemeinden Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit Regionalem Grünzug und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Die Darstellung als ASB entspricht der tatsächlich vorhandene Nutzung als überwiegender Gewerbestandort mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (Bau- und Gartenfachmarkt nördlich des Plangebietes).

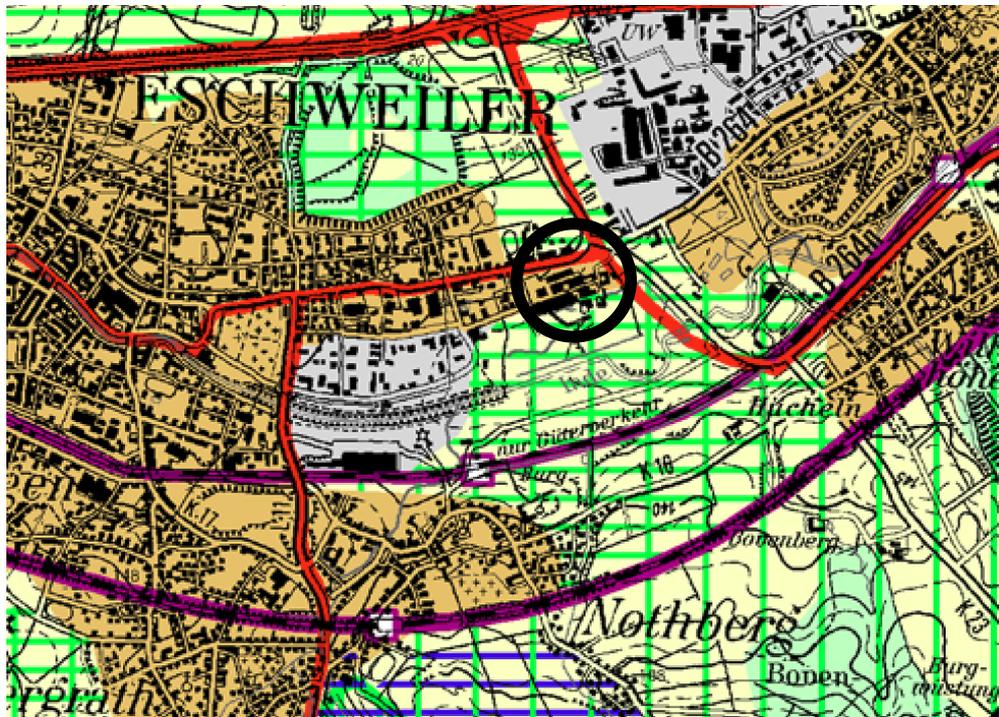


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Stand: 16. Änderung von 2015)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für das Plangebiet im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen (G) dar (vgl. Abbildung 4). Im Osten und Westen des Plangebietes sind Teilflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

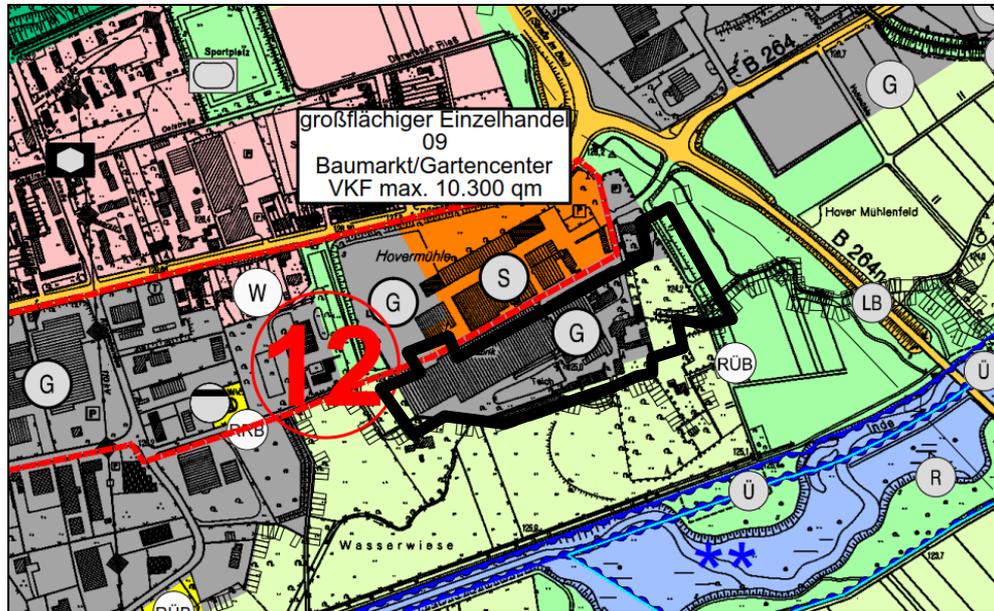


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Stand Oktober 2016) mit Abgrenzung des Plangebietes

Die östlich dargestellte landwirtschaftliche Fläche wird im Bestand straßenbegleitend teilweise als Stellplatzanlage für vorhandene Gewerbebetriebe genutzt. Desweiteren befinden sich dort Abwasserbeseitigungsanlagen, ein Bassin, welches zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers benötigt wird, sowie hochwertige Streuobstwiesen. Durch eine bestehende Einzäunung wird die Fläche im Bestand dem Gewerbegebiet zugeordnet. Die Fläche wird im Bebauungsplanentwurf teilweise als Gewerbegebiet, teilweise überlagert mit einer Fläche zum Erhalt und zur Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. So ist die Fläche zwar dem Gewerbegebiet zugeordnet, eine gewerbliche Nutzung durch Bebauung oder Versiegelung wird jedoch auf den westlichen Teilbereich, angrenzend an den vorhandenen Bestand, beschränkt.

Im Westen des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche dar. Es handelt sich hierbei um eine Fettwiese westlich des Hallenbestandes. Auch in diesem Bereich ist eine bauliche Arrondierung des vorhandenen Bestandes geplant. Hierzu wird die Fläche im Bebauungsplan gänzlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die differenzierte Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird eine vollflächige Bebauung oder Nutzung der Fläche jedoch eingeschränkt bzw. unterbunden.

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten liegen daher im Bereich der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines in der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L5102, ausgewiesenen Bereiches mit Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. In Anlage 6 des Flächennutzungsplanes (vgl. Abbildung 5) sind die Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen wegen der Baugrundverhältnisse, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

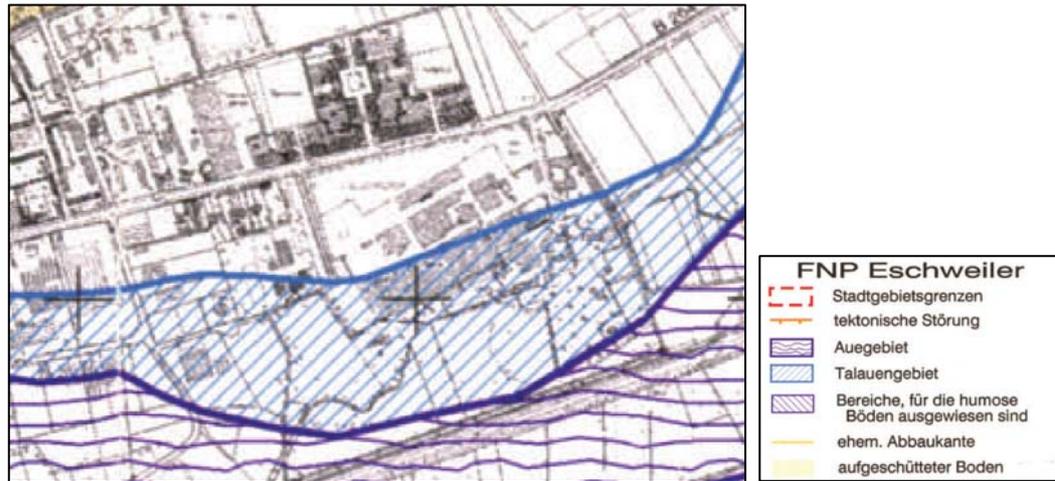


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Anlage 6 zum Flächennutzungsplan (FNP 2009) mit den Bereichen, für die humose Böden ausgewiesen sind

Landschaftsplan/Schutzgebiete

Der Landschaftsplan III Eschweiler – Stolberg (3. Änderung, Stand: 15.10.2004) des Kreises Aachen setzt im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans sowie daran anschließend ein Landschaftsschutzgebiet fest. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“).

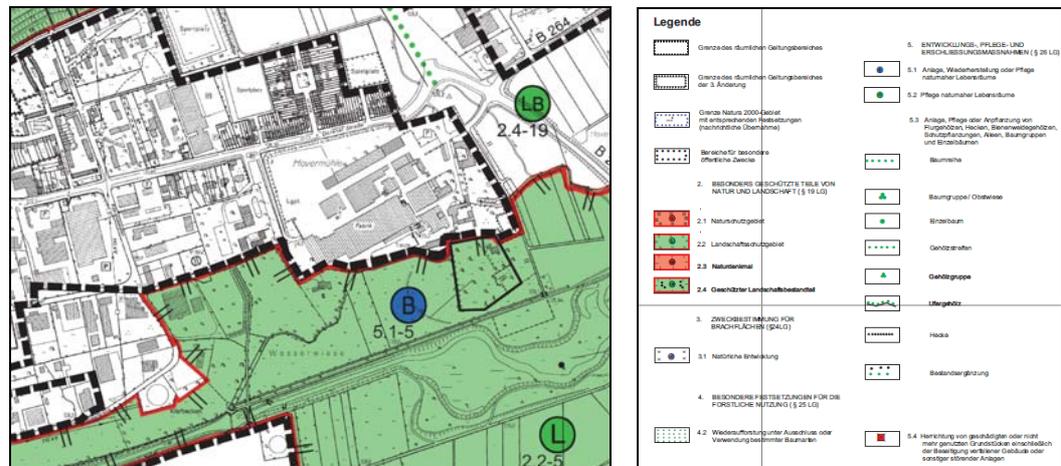


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan III Eschweiler - Stolberg des Kreises Aachen

Schutzgegenstand des Gebietes sind Randbereiche der ansonsten weitgehend strukturlosen Jülicher Börde, die durch Indeaue, den Ostteil des Omerbachtals, Bovenberger Wald und Halde Nierchen zu einem insgesamt vielfältigen Landschaftsraum angereichert sind.

Eine Überlagerung von Plangebiet und Schutzgebiet betrifft Grünflächen im Süden des Bebauungsplans, die bereits im Bestand durch entsprechende Einfriedungen (Zaun, Mauer) dem ehem. Prysmian-Werk zugeordnet waren. Die Untere Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Die gemäß Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet betroffenen Flächen sind nahezu deckungsgleich mit der Flächenausweisung des schutzwürdigen Biotops gemäß Biotopkataster NRW (BK-5103-027) mit der Bezeichnung „Inde-Tal zwischen Eschweiler und Weisweiler“. Das Gebiet umfasst die nicht bebaute Tal-lage der Inde zwischen Eschweiler und Weisweiler, dessen offener Charakter bewahrt bleiben soll. Ziel ist die Erhaltung und die Optimierung eines noch unbebauten Niederungsabschnittes der Inde als vernetzendes Element.

Im Süden des Plangebietes ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Es handelt sich hierbei um Großröhrichte an den Uferbereichen des dortigen Mühlenteichs (Löschwasserteich). Durch den Bebauungsplan werden grundsätzlich keine Eingriffe in den vorhandenen Bestand vorbereitet, so dass der Erhalt möglich ist.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 287 B überplant überwiegend einen Bereich, in dem bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

Eine Teilfläche des nördlich angrenzende Bebauungsplan 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - wird durch den Bebauungsplan 287 B überplant. Diese Teilfläche wird im Nordwesten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 B einbezogen, um innerhalb der dort festgesetzten Gewerbegebiete, am Ende der privaten Stichstraße eine durchgängige überbaubare Fläche für eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan 287 A setzt westlich und östlich Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und zentral ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO für einen Bau- und Gartenfachmarkt fest. Südlich, entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 287 B, ist eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die beiden Plangebietes als Erschließung dient.

Westlich des Plangebietes gelten die Bebauungspläne 265 - Hovermühle - und die 5. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße -.

Der Bebauungsplan 265 – Hovermühle – setzt im Bereich der bestehenden Wohngebäude an der Dürener Straße allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und südlich daran angrenzenden Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Der im Bestand vorhandene Privatweg ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Wegebegleitend ist ein 21 m breiter Streifen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug Blausteinsee-Indeaue“ festgesetzt sowie dort anzupflanzende Einzelbäume.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 63 setzt überwiegend Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest, die über die an die Dürener Straße anbindenden Straße Königsbenden erschlossen sind.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den südlichen Teil des ehem. Prysmian-Geländes eine bestandsorientierte gewerbliche Nachnutzung der vorhandenen Gebäude durch gewerbliche Nutzungen vor.

Derzeit wird geprüft, welche der vorhandenen Hallen im Bestand erhalten werden können bzw. welche u.a. aufgrund einer schlechten Bausubstanz zu ersetzen sind.

Weiterhin ist sowohl im Osten als auch im Westen des Plangebietes eine Arrondierung durch bauliche Erweiterungen des derzeitigen Bestandes auf bisher als Grünlandflächen genutzten Flächen vorgesehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 0,6 ha des Plangebietes (ca. 13 %).

In der Summe ist innerhalb des Geltungsbereiches die Ansiedlung überwiegend kleingewerblicher Betriebe geplant. Bereits im Bestand sind ca. 92 % der Bestandsgebäude durch solche Nutzungen belegt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt vom Knotenpunkt Kölner Straße / Dürener Straße sowie die im nördlichen Teil des ehem. Prysmian-Werkes hergestellte private Erschließungsstraße. Die Straße verläuft weitgehend auf einer vorhandenen Trasse und endet mit einer Wendemöglichkeit mit integriertem LKW-Wartebereich.

Innerhalb des Plangebietes soll die Erschließung der südlichen Bereiche – wie im Bestand – über private Flächen erfolgen. Das Erfordernis der Sicherung der Erschließung durch Geh- und Fahrrechte ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Die Flächen sollen auch weiterhin vollumfänglich im privaten Eigentum verbleiben. Eine Veräußerung seitens der Eigentümerin ist zurzeit nicht geplant.

3. PLANINHALTE

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

- Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO inkl. Ausschluss von Einzelhandel.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen.
- Grünordnerische Festsetzungen.
- Ggf. Festsetzung von Emissionsbeschränkungen, insb. Geräuschkontingentierung zur Sicherung der Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Die Festsetzung als Gewerbegebiet ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf den südlichen Teilflächen des ehem. Prysmian-Werkes.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten trägt den Zielen der Stadt und den landesplanerischen Vorgaben Rechnung. Die Festsetzung soll negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder den Nachbargemeinden durch eine Agglomeration von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten verhindern.

Es sind lediglich untergeordnete Verkaufsflächen im „räumlichen und funktionalem Zusammenhang“ mit Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Vermarktung eigener Produkte (sogenannter „Annexhandel“) bis maximal 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Höchstgrenze der Geschossfläche für den sogenannten „Annexhandel“ ist mit Blick auf die in Eschweiler anzutreffenden ortstypischen Handwerks- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden. Der in Verbindung mit dem „Annexhandel“ verwendete Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Es darf darüber hinaus auch mit zugekauften Waren Handel getrieben werden, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet.

Gewerbebetriebe aus dem sogenannten „Rotlicht-Milieu“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1.3) sind nicht zulässig, da im Falle einer Ansiedelung negative Auswirkungen auf das Umfeld (Nördlicher Teil des Prysmian-Geländes und Wohngebiet nördlich der Dürener Straße) sowie auf die nördliche Einzelhandelsansiedlung (Bau- und Gartenfachmarkt) zu befürchten wären.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. *(Festsetzungen zur zulässigen Oberkante baulicher Anlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.)*

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird orientiert an den Obergrenzen der BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung deutlich hinter den Obergrenzen der BauNVO mit 2,4 zurück.

Das festgesetzte Maß ist ausreichend für die angestrebte gewerbliche Nutzung mit überwiegend flächiger Hallenbebauung und ergänzenden mehrgeschossigen Büro-/Verwaltungseinheiten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem vorhandenen baulichen Bestand innerhalb des Plangebietes.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

Im Westen wird die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der dort zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Birken) in ein Abstand von 5,0 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes wird in den Bereichen, in denen die Bestandsbebauung nicht an die hochwertigen Biototypen angrenzt, die Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um Raum für ggf. erforderliche Um- und Anbauten oder Umstrukturierungen mit einer gänzlichen Neubebauung zu ermöglichen.

Der Mühlenteich, in dessen Randbereich gesetzlich geschützte Biotope bestehen, liegt außerhalb der überbaubaren Flächen. Hier sollen hochbaulichen Entwicklungen ausgeschlossen sein, um die Biotope und den Mühlenteich mit seiner entwässerungs- und brandschutztechnischen Funktion zu erhalten

Im Osten ermöglicht die festgesetzte Baugrenze straßenbegleitend Entwicklungsmöglichkeiten. Der rückwärtige Baugrenzverlauf in Richtung Süden orientiert sich dabei an der rückwärtigen Außenwand des ehemaligen Pfortner-/Kantinengebäudes.

Im Nordosten wird die Baugrenze ebenfalls in einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt und lässt somit zum einen Erhalt des vorhandenen baulichen Bestand (ehem. Kantinen- und Umkleidegebäude) zu und ermöglicht darüber hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Baugrenze überwiegend entlang der Plangebietsgrenze und damit entlang der Straßenbegrenzungslinie der im angrenzenden Bebauungsplan 287 A festgesetzten Privatstraße.

Durch die Festsetzung eines zusammenhängenden Baufeldes wird ein größtmöglicher Entwicklungsspielraum zur Anordnung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

1. Zur Umsetzung und Sicherung einer Mindestbegrünung in den Baugebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren und die nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen zu begrünen sind.
2. Zur Freiflächengestaltung und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen in den Baugebieten je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden muss.
3. Die im Westen des Plangebietes gelegene Fläche „P 1“ soll als extensives Grünland angelegt und gepflegt werden. Um eine wirksame Abgrenzung des Gewerbegebietes zum anzulegenden Grünland zu erhalten und diese ggf. vor unbefugten, schädlichen Nutzungen zu schützen, ist entlang der Baugrenze eine geschlossene Hecke zu pflanzen. Zudem sind innerhalb der Fläche mindestens 5 Einzelbäume anzupflanzen. Hierdurch werden die im Bereich des Bebauungsplans 265 festgesetzte Baumreihen im Plangebiet fortgesetzt.
4. Die innerhalb der Fläche „P 2“ vorhandenen Einzelbäume (Birken) werden zum Erhalt festgesetzt. Die dort vorhandenen Bäume bilden mit den westlich, außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäumen eine Alleebegrünung der Zufahrt zum vorhandenen Gebäude Hovermühle 16 (Flurstück Nr. 95, Flur 56).
5. Der nördliche Bereich der überwiegend außerhalb des Plangebietes vorhandenen Streuobstwiese, der innerhalb des Plangebietes liegt (Fläche „P 3“), ist zu erhalten.
6. Die im Osten des Plangebietes im Bestand vorhandene Streuobstwiese mit randlichen Strauchpflanzungen zum Weg Hovermühle werden als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P4“ festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist der Erhalt der bestehenden Gehölze sowie deren Ergänzung.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens und gemäß den Ergebnissen und Empfehlungen des noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages konkretisiert.

3.5 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Um mit einer Beleuchtung verbundene Insektenanflüge aus den angrenzenden Grünflächen des Landschaftsschutzgebietes entlang der Indeaue zu vermeiden, wird der Einsatz „insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme“ (LED-Lampen) festgesetzt.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel die städtebauliche Konzeption der Planung umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

4.1 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen sowie ausschließlich mit einer Höhe von maximal 8,5 m über dem geplanten Gelände zulässig. Durch die Beschränkung auf ansässige Betriebe und Einrichtungen werden Fremdwerbungen im Gebiet vermieden. Durch die Höhenbeschränkung wird eine dem Nutzungszweck der Gewerbebetriebe entsprechende Außendarstellung sichergestellt und erhebliche städtebauliche Beeinträchtigungen vermieden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur jeweiligen Oberkante des Gebäudes zulässig. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass nicht durch eine Vielzahl von Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante der Gesamteindruck der Höhe der Gebäude vergrößert wird.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, jedoch wird durch den Ausschluss von Blinkanlagen, Wechsellichtanlagen und Lauflichtanlagen vor allem für den Nachtzeitraum eine unangemessene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert und die negative Fernwirkung minimiert.

5. HINWEISE

Altlasten

Teile des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 – Altstandort und Altablagerung – geführt. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind deshalb dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

Eine aktuelle Karte wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Aussagen zur Energieversorgung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Bestand und soll auch zukünftig über ein Trennsystem erfolgen. Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist gegeben.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 287 A wurde ein Fachbericht Entwässerung² für die Gesamtfläche des ehem. Prysmian-Werkes erstellt. Dieser Fachbeitrag umfasste damit auch die im Bestand bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes, betrachtet jedoch bisher nicht, die nach dem Bebauungsplan 287 B zulässige ergänzende Bebauung und Versiegelung. Da die zusätzlichen überbaubaren Flächen (ca. 0,6 ha) im Verhältnis zur laut Entwässerungskonzept abflussrelevanten Gesamtfläche nur gering sind, wird zum jetzigen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens auf eine Fortschreibung des Konzeptes verzichtet und auf den bereits vorliegenden Fachbericht Entwässerung zurückgegriffen.

Danach bleibt die bestehende Ableitung des Niederschlagswassers in großen Teilen erhalten, jedoch erfolgten Änderungen in der Ableitung des Niederschlagswassers zum Vorfluter und die Erweiterung des Kanalsystems. Diese Anpassungen am vorhandenen Leitungsnetz wurden teilweise bereits baulich umgesetzt. Die restliche Umsetzung erfolgt im Kontext der nun anstehenden Entwicklung des südlichen Teilbereiches des ehem. Prysmian-Werkes.

Die Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen ist weiterhin nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Bei allen befahrenen Flächen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (z.B. großen Parkplatzflächen) der Baugebiete ist jedoch die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal vorgegeben.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen stellt sich aufgrund der Bodenverhältnisse (Niederterrasse der Inde mit flächig anstehendem Hochflutlehm) sowie des geringen Grundwasserflurabstandes und der Hochwasserrisiken als kaum realisierbar dar. Daher ist zukünftig die Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

Aufgrund der veränderten Entwässerungssituation wurde eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Diese liegt mit Datum vom 07.12.2016 vor.

Ggf. neu geplante Gebäude- und Nutzflächen sind an das vorhandene Leitungsnetz anzuschließen. Im Rahmen der Bauanträge ist die Entwässerung detailliert dazustellen und eine neue wasserrechtliche Erlaubnis, angepasst an die veränderten abflussrelevanten Flächen, einzuholen.

² BFT Planung GmbH: TRIWO Gewerbepark Eschweiler Bebauungsplan Nr. 287 – Fachbericht Entwässerung; Aachen, 05.04.2016.

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 mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - geplante und festgesetzte private Erschließungsstraße erschlossen. Die private Erschließungsstraße bindet über die ehemalige Zufahrtsstraße des Prysmian-Werkes an die Kölner Straße, südlich des Knotenpunkts B 264 / L 223 Dürener Straße, an. Über diese ist das Plangebiet gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 287 A wurde zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen im Umfeld des ehem. Prysmian-Geländes eine Verkehrsuntersuchung³ auf der Grundlage von Verkehrszählungen vom Januar 2016 erstellt. Auf diese Untersuchung kann im vorliegenden Fall zurückgegriffen werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde neben den vorhabenbezogenen Verkehrsmengen der geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes 287 A auch eine Vollausslastung / Vollvermietung der gewerblichen Flächen innerhalb des Plangebietes 287 B berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen im Januar 2016 lag der Vermietungsanteil bei ca. 72 %.

In der Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit u.a. der bestehenden Knotenpunkte B 264 / L 223 Dürener Straße und B 264 / Dürener Straße L 223 / Anbindung ehem. Prysmian-Gelände untersucht.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden folgende Betrachtungsfälle berücksichtigt.

- Der Ist-Zustand stellte die verkehrliche Situation im Jahr 2016 dar, die durch eine videogestützte Verkehrszählung im Januar 2016 erfasst worden ist.
- Als Vergleichsfall zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Prognose-Nullfall definiert, der lediglich eine allgemeine Verkehrsentwicklung ohne Entwicklungen im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes selbst unterstellte. Der Vermietungsanteil der Flächen im Plangebiet lag im Jahr 2016 bei 72 %.
- Im Prognose-Planfall wurde gegenüber dem Prognose-Nullfall davon ausgegangen, dass im Plangebiet eine 100 %ige Vermietung der gewerblichen Flächen erfolgt, demzufolge zzgl. 18 %. Zudem wurden die Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 A – Ansiedlung Baumarkt sowie Entwicklung Gewerbefläche – berücksichtigt.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der o.g. Knotenpunkte kam das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Im Ist-Zustand in der nachmittäglichen Spitzenstunde zw. 16:30 Uhr und 17:30 Uhr wies der Knotenpunkt B 264 / L 223 Dürener Straße eine Leis-

³ Vertec – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 287 A „Dürener Straße/Hovermühle“ Stadt Eschweiler; Koblenz, März 2016.

tungsfähigkeit der Qualitätsstufe B (gut) und der Knotenpunkt B 264 / Dürener Straße / Anbindung ehem. Prysmian-Gelände eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe C (befriedigend) auf.

- Im Prognose-Nullfall – unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 5 % – wurden steigende Einfahrmengen der Knotenpunkte angesetzt. Die Qualitätsstufe der Knotenpunkte B 264 / L 223 Dürener Straße und B 264 / Dürener Straße / Anbindung ehem. Prysmian-Gelände blieben konstant (Stufe B und C). Jedoch wurde eine sinkende Kapazitätsreserve des Knotenpunktes B 264 / L 223 Dürener Straße von 32 % auf 24 % und des Knotenpunktes von 59 % auf 50 % berechnet.
- Nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“ ergab sich in den betrachteten Prognose-Planfällen – nach Umsetzung des Bebauungsplanes 287 A sowie einer Vollvermietung der Flächen im Plangebiet 287 B – für den Knotenpunkt B 264 / L 223 Dürener Straße mindestens die Qualitätsstufe C und eine Kapazitätsreserve von mindestens 19 %. Für den Knotenpunkt B 264 / Dürener Straße / Anbindung ehem. Prysmian-Gelände ergab sich in den Prognose-Planfällen ebenfalls mindestens die Qualitätsstufe C (befriedigend). Die Kapazitätsreserve lag bei mindestens 31 %.

Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsprognosen wurden insgesamt vier Prognose-Planfälle ermittelt, die sich im Wesentlichen in unterschiedlichen Verteilansätzen der Zu- und Abfahrtsverkehre des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 287 A errichteten Bau- und Gartenfachmarktes unterscheiden. Zudem wurden die Betrachtungsfälle mit und ohne Umsetzung des neu geplanten Knotenpunktes L 223 Dürener Straße / Anbindung Bebauungsplan 287 A durchgeführt.

Die Betrachtungsfälle wurden seinerzeit erstellt, um beurteilen zu können, welche alternativen Erschließungsmöglichkeiten bestehen, falls sich an dem Knotenpunkt B 264 / L 223 Dürener Straße Leistungsfähigkeitsdefizite ergeben sollten und damit eine alternative Erschließungsmöglichkeit des Bau- und Gartenfachmarktes umgesetzt werden muss, um den Knotenpunkt zu entlasten.

Zwischenzeitlich ist der Bau- und Gartenfachmarkt nördlich des Plangebietes eröffnet. Auch mit den entsprechenden Verkehren des Bau- und Gartenfachmarktes haben sich bisher keine Leistungsfähigkeitsdefizite am Knotenpunkt B 264 / L 223 Dürener Straße eingestellt. Maßnahmen am Knotenpunkt waren damit bisher nicht erforderlich.

Durch die nunmehr geringfügigen baulichen Erweiterungsflächen (ca. 13 %) im Westen und Osten des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Knotenpunkte unter Berücksichtigung der o.g. Leistungsreserven weiterhin leistungsfähig sind, so dass von einer Neubetrachtung abgesehen wird.

Die Erstellung eines erneuten Verkehrsgutachtens für den Bebauungsplan 287 B wird nicht für erforderlich erachtet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfährt das Plangebiet durch die Haltestellen „Lynenwerk“ und „Wetterschacht“ im Nordosten bzw. Nordwesten des Plangebiets. Hier verkehren die Linien 28, 52 und 96.

Damit bestehen vom Plangebiet aus Anbindungen in Richtung Eschweiler Bushof, Alsdorf und Aachen bzw. nach Hücheln und Langerwehe.

Fuß- und Radwege

Die Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Kölner Straße sowie der Dürener Straße sowie die Wege Hovermühle gewährleistet.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierbei kann auf die bereits vorliegenden Ergebnisse des bereits zum Bebauungsplan 287 A erstellten Fachbeitrags zum Natur- und Artenschutz⁴ sowie auf die Planung zu Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan 287 A⁵ zurückgegriffen werden. Diese zum damaligen Zeitpunkt erstellen Untersuchungen umfassten bereits einen Großteils des Plangebietes.

Im Rahmen eines zum Bebauungsplan 287 B zu erstellenden Fachbeitrags werden die vorliegenden Erkenntnisse der o.g. Gutachten ausgewertet und ggf. aktualisiert. Die Umweltschutzziele werden im Rahmen dieses Fachbeitrags zum Natur- und Artenschutz berücksichtigt.

Im Rahmen des Fachbeitrages werden u.a. folgende Leistungen erbracht:

- Überprüfung und ggf. Ergänzung vorliegender Pflanzen- und Biotoypenerfassungen.
- Überprüfung und ggf. Ergänzung faunistischer Untersuchungen (Gebäudekontrollen, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien).
- Schutzgebietsbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotop, natürliche Bodenfunktion, Wasserhaushalt, Klima / Luft, Landschaftsbild.
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, ggf. Vorschlag von Kompensationsmaßnahmen.

Weiterhin ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Die zugehörigen Leistungen umfassen:

- Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen von geplanten und vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet und der Umgebung (Gewerbelärm nach TA Lärm / DIN 18005)
- Ggf. Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen
- Erstellung eines zusammenfassenden Gutachtens.

⁴ Weluga Umweltplanung: Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der Dürener Straße in Eschweiler – Faunistische und floristische Untersuchungen, Gebäudeuntersuchungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung; Bochum, 27.07.2015.

⁵ Weluga Umweltplanung: Stadt Eschweiler - Bebauungsplan 287A Dürener Straße / Hovermühle - Planung von Kompensationsmaßnahmen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der Dürener Straße in Eschweiler; Bochum, 14.08.2015.

Eine Untersuchung zum Boden- und Grundwasserschutz⁶ liegt beim Umweltamt der StädteRegion Aachen vor und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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.

Im Rahmen der Erarbeitung der Umweltprüfung wird unter Berücksichtigung der bereits durch die Vornutzung bestehenden Eingriffe und Zulässigkeiten ermittelt, ob trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan 287 B – Dürener Straße/Hovermühle – umfasst ein Areal mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße (ca.)	%
Gewerbegebiete	4,8 ha	100 %
Gesamt	4,8 ha	100 %

Eschweiler, den 31.01.2018

gez. F. Schoop

⁶ URS Deutschland GmbH: Bericht zur Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian-Standort in Eschweiler; Essen, 03.11.2008.