



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 262/2. ÄND. - AM GRACHTWEG -

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 Bebauungsplanes in übergeordnete Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Flächen
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

5. UMWELTBELANGE

- 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Boden- und Wasserschutz

6. KENNZEICHNUNG

(Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen)

7. HINWEISE

- 7.1 Bodendenkmalpflege
- 7.2 Grundwasser/Oberflächenwasser
- 7.3 Kampfmittelbeseitigung
- 7.4 Begrünungsmaßnahmen/Leuchtmittel

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

TEIL B: UMWELTBERICHT (wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nördlichen Teilbereiche der Bebauungspläne des Interkommunalen Industriegebietes, somit des Bebauungsplanes 262 auf Eschweiler Stadtgebiet und des Bebauungsplanes 30 auf Indener Gemeindegebiet nördlich der Abgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, sollen geändert werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha.

Das Plangebiet wird

- im Nordosten und Südosten von der Stadtgrenze der Stadt Eschweiler,
- im Süden von der nördlichen Grenze des Grundstückes des dortigen Logistikunternehmens,
- im Westen von der westlichen Grenze der im Bebauungsplan 262 fortgesetzten Verkehrsfläche begrenzt.

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

1.2 Heutige Situation

Die Plangebietsflächen wurden im Gegensatz zu den südlich angrenzenden Flächen bisher nicht veräußert und werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die am westlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Verkehrsflächen wurden bisher nicht ausgebaut und entsprechen dem Ausbaustandard der ehemaligen Betriebstrasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt anders als die südlich angrenzenden Flächen im Bereich aufgeschütteter Böden. Topographisch fällt das Gelände von Westen nach Osten ab. Der Hochpunkt liegt im Westen bei ca. 125,5 m über NHN, der Tiefpunkt im Osten bei ca. 117,0 m über NHN.

Das gesamte Plangebiet liegt nördlich der ehemaligen Tagebaukante und damit im Bereich der aufgeschütteten Böden.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der hohen Nachfrage nach großflächigen Industrieflächen soll im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 262 das Ziel aufgegeben werden, flächenmäßig kleinere Industrie- oder Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die bisher mittig von West nach Ost verlaufende Stichstraße wird eingekürzt und an die südliche Plangebietsgrenze verlegt, um zusammenhängende überbaubare Flächen anbieten zu können und damit auch die Ansiedlung größerer Betriebe zu ermöglichen.

Wie im Ursprungsplan soll mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf bisher mindergenutzten Flächen im Rahmen eines Interkommunalen Industriegebietes gesichert werden. Aufgrund der guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und der hohen Vorbelastung durch das benachbarte Kraftwerk Weisweiler wird weiterhin ein Industriegebiet festgesetzt. Durch das aus der Änderung resultierende Angebot an flächenintensive Gewerbebetriebe soll eine zeitnahe Vermarktung ermöglicht und damit der anstehende Strukturwandel gefördert und die Wirtschaftsstruktur verbessert werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in übergeordnete Planungen

Regionalplan Region Aachen

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung dar (GIB). Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dienen der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt den gesamten Bebauungsplan 262 als Gewerbliche Bauflächen dar. Das Plangebiet der 2. Änderung liegt gemäß Anhang 6 zum Flächennutzungsplan unmittelbar nördlich der ehemaligen Abbaukante des Tagebaus Inden im Bereich des aufgeschütteten Bodens.

Bebauungsplan 262 und 1. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg –

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 werden die nördlichen Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 262 und 1. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – (Rechtskraft 2004 bzw. 2005) überplant.

Im Bebauungsplan 262 sind im Änderungsbereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze und im mittleren Bereich in West-Ost-Ausrichtung Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Bauflächen sind als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und differenzierten Traufhöhen festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans 262 sind ebenfalls Bauflächen als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und maximaler Traufhöhe festgesetzt.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Erschließung des Änderungsbereiches sowie des gesamten Industriegebietes erfolgt über eine Sammelstraße, die entlang der westlichen und südlichen Grenze des Ursprungsplans verläuft. Im Südwesten knickt diese Haupteerschließung in Richtung Osten ab und bindet dort, auf Gemeindegebiet Inden, an die L 241 und damit an den überörtlichen Verkehr an.

Die innere Erschließung der Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgt von der westlichen Sammelstraße aus über eine ca. 190 m lange Stichstraße entlang der südlichen Abgrenzung. Diese Stichstraße wird mit einer Wendeschleife für Lastzüge abgeschlossen. Von der Wendeanlage bis zum Regenrückhaltebecken im östlichen Abschnitt des Bebauungsplanes auf Indener Gemeindegebiet wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, um die Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Im Gegenzug wird die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche im mittleren Abschnitt des Änderungsbereiches aufgegeben. Damit können zusammenhängende überbaubare Flächen in nahezu kompletter Tiefe des Änderungsbereiches festgesetzt werden. Straßenbegleitend und entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden, wie auch im Ursprungsplan, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll eine optische Abgrenzung des Industriegebietes zu den öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Der Verzicht des beidseitigen Pflanzstreifens entlang der bis-

herigen Verkehrsfläche soll durch eine Verdopplung des Pflanzstreifens am nördlichen Rand des Plangebietes vorrangig auf Indener Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Zur Ermöglichung von Zufahrten soll eine Überführung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt werden. Der Ausschluss einer Zufahrt von der westlichen Sammelstraße aus wie im Ursprungsplan festgesetzt, wird mit der 2. Änderung aufgehoben. Zwischen überbaubaren Flächen und Pflanzstreifen wird im Bereich der Verkehrsflächen ein Abstand von 10 m, entlang des nördlichen Pflanzstreifens ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Um den Schutz vor Umweltbelastungen in den östlich gelegenen Ortslagen Frenz und Lamersdorf zu gewährleisten, sollen entsprechend dem Ursprungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt und das Industriegebiet entsprechend gegliedert werden. Bezüglich potentieller Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen wird eine Gliederung nach aktuellem Abstandserlass NRW 2007 vorgenommen. Die ursprüngliche Gliederung basiert auf dem Abstandserlass NRW 1998.

Das Entwässerungskonzept für den Änderungsbereich entspricht dem Konzept des Ursprungsplanes. Nunmehr wird das Niederschlagswasser nicht mittig unterhalb der bisher festgesetzten Verkehrsfläche, sondern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze unterhalb der geplanten Stichstraße und der GFL-Flächen geführt. Von dort aus wird es über Gemeindegebiet Inden dem dort festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Anhand einer Bilanzierung werden die Ausgleichsmaßnahmen der 2. Änderung mit den entsprechenden Maßnahmen des Ursprungsplanes verglichen. Ein eventueller Mehrbedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen und deren Realisierung wird innerhalb des Städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt und gesichert.

Die faunistische Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 262 wurde 2003 durchgeführt. Aufgrund dieser Zeitspanne ist davon auszugehen, dass für den Änderungsbereich eine erneute Artenschutzuntersuchung vorzunehmen ist.

3. PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert.

Die Bauflächen des Plangebietes werden wie im Bebauungsplan 262 als Industriegebiet mit der Maßgabe festgesetzt, dass vorwiegend solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ziel der Planung ist, insbesondere an diesem Standort Industriebetriebe anzusiedeln, die von der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle profitieren. Textliche Festsetzungen zur Beschränkung der Art der Nutzung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sollen aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden, da sie nicht den genannten Planungszielen entsprechen.

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

Gleiche Gründe sind für die vorgenommenen Einschränkungen bezüglich der gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten maßgebend (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Darüber hinaus sollen im Hinblick auf die nächstgelegenen Wohngebiete 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 werden.

Das Industriegebiet soll gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden. Auf der Grundlage des bestehenden Lärmgutachtens sollen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden. Als Referenzpunkte gelten die zu schützenden Wohnbauungen im Bereich der Ortslage Frenz und im Bereich Lamersdorf. Damit wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei heranrückender gewerblicher Nutzung auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Vorbelastung durch das Kraftwerk Weisweiler Rechnung getragen.

In Ergänzung zu der schallimmissionsbezogenen Gliederung soll eine Gliederung nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend des Abstandserlasses NRW 2007 erfolgen. Dadurch wird einerseits sichergestellt, dass die sonstigen potenziellen Emissionen wie Schadstoffe, Gerüche und Erschütterungen bei der Gliederung des Industriegebietes berücksichtigt werden. Andererseits erfolgt über die gezielte Einschränkung der in der jeweiligen Abstandsklasse genannten Betriebe und Anlagen eine Konkretisierung der planerischen Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,8 entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO und erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Industriebetriebe.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen geregelt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf einen noch festzusetzenden Bezugspunkt im Bereich der Verkehrsflächen. Für das südliche GI 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 27,0 m, für das nördliche GI 2 eine maximale Gebäudehöhe 18,0 m normiert. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die festgesetzten Höhen reduziert werden können.

3.3 Überbaubare Flächen

Im Plangebiet werden zusammenhängende überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch werden eine hohe Flexibilität bei der Platzierung der Baukörper und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Zu den Grenzen des Industriegebietes werden je nach Situation 5 m, 10 m oder 15 m breite Abstände eingehalten, um innerhalb dieses Bereiches die notwendigen Freiflächen zu sichern und die festgesetzten Pflanzstreifen oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte realisieren zu können.

3.4 Bauweise

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

3.5 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Breite der Grundstückszufahrten soll eingeschränkt werden, um weitestgehend ausgedehnte zusammenhängende Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten. Innerhalb des gesamten Industriegebietes sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird eine Zufahrt von der westlich gelegenen Sammelstraße nicht mehr ausgeschlossen. Damit wird auf die geänderte Lage der Stichstraße reagiert.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Verlängerung der verlegten Stichstraße wird eine 15 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt, um damit die Ableitung des Nieder-

schlagswassers zum nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken sichern zu können. Die Flächen sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zum nördlichen Landschaftsraum werden auf Flächen des Interkommunalen Industriegebietes 5 m oder 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind diese Flächen überfahrbar. Ziel der Festsetzungen ist die Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Eingrünung des Plangebietes.

Gegenüber dem Ursprungsplan werden die anzupflanzenden Flächen beidseitig der mittig liegenden Verkehrsflächen aufgehoben. Im Gegenzug werden nördlich der Richtung Osten verlaufenden Stichstraße entsprechende Flächen festgesetzt. Zusätzlich werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von 5,0 m auf 10,0 m aufgeweitet.

3.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 zur ehemaligen Hausmülldeponie des Kreises Düren sind Sicherheitsprobleme nicht auszuschließen. Die Deponie, die bereits seit 1984 nicht mehr verfüllt wird, ist lediglich an der Oberfläche mit einer qualifizierten Abdichtung versehen. Deponiegas wird über ein Netz von Gasbrunnen abgesaugt. Insbesondere nach Einstellung dieser kontrollierten Gasabsaugung ist die Gefahr einer Gasmigration über die nicht abgedichteten Flanken der Deponie in den Bereich des Plangebietes gegeben. Deshalb wurde im ursprünglichen Bebauungsplan u.a. festgesetzt, dass in einem Abstand bis zu 100 m zum Deponiefuß Gebäude nicht unterkellert werden dürfen und unter Erhaltung der sperrenden Lößlehmschicht mit einer Gasflächendrainage zu versehen sind. Diese Festsetzung wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 übernommen und gilt für den östlichen Bereich östlich der Grenze für Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die westlich bzw. südwestlich gelegene Sammelstraße des Ursprungsplanes. Diese Sammelstraße wird in gleicher Breite wie im Ursprungsplan bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 geführt. Die Sammelstraße weist einen 2-streifigen Querschnitt mit einem Regelquerschnitt von 13,50 m auf. In gleicher Breite wird entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Stichstraße in ca. 190 Länge Richtung Osten geführt. Die Stichstraße wird mit einer Wendeschleife für Lastzüge abgeschlossen. Im Einmündungsbereich in die Sammelstraße wird die Stichstraße aufgeweitet, um die notwendigen Kurvenradien zu ermöglichen. Gleichzeitig soll diese Aufweitung genutzt werden, um hier einen Haltepunkt für den öffentlichen Personennahverkehr vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Damit wird eine höchstmögliche Flexibilität bei der zukünftigen Grundstücksteilung erreicht. Der Grundstückszuschnitt soll derart erfolgen, dass alle Grundstücke unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen. Sollte dies nicht durchführbar sein, sind die zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke notwendigen Flächen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet wird wie im Ursprungsplan vorgesehen im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird entsprechend dem Entwässerungskonzept des Ursprungsplanes abgeleitet. Allerdings befindet sich die Zuleitung aufgrund der Änderung der Verkehrsflächen nunmehr unterhalb

der südlich gelegenen Stichstraße und innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen in gerader Verlängerung der Stichstraße.

Am nordöstlichen Rand des Ursprungsplanes wurde auf Indener Gemeindegebiet bereits ein Regenrückhaltebecken in vorgesehener Größe realisiert.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 262 wurden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Aufgrund der Änderungen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 werden die nunmehr festgesetzten Anpflanzverpflichtungen mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes verglichen. Sollte sich aus dieser Bilanzierung ein Ausgleichsdefizit ergeben, so werden entsprechende zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen und deren Realisierung innerhalb des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger geregelt.

5.2 Artenschutz

Die faunistische Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 262 wurde im Jahr 2003 durchgeführt. Da zwischenzeitlich keine Bebauung des Änderungsbereiches erfolgte, ist davon auszugehen, dass der Artenschutz für den Bereich der 2. Änderung erneut zu überprüfen ist.

5.3 Boden- und Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich aufgeschütteter Böden. Gemäß einer bodenkundlichen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 262 wurden keine großflächigen Kontaminationen festgestellt. Im Bereich organischer Verbindungen traten geringe Konzentrationen auf, die jedoch einer industriellen Nutzung des Gebietes nicht entgegenstehen. Die Schwermetallgehalte der Böden liegen überwiegend im Bereich natürlicher d.h. geogener Belastungen. Letztendlich wurde gemäß der bodenkundlichen Untersuchung eine Gefährdung von Personen, die innerhalb des Gebietes tätig sind, ausgeschlossen. Ebenso wurde eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der großflächigen Versiegelungen für sehr unwahrscheinlich gehalten.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 schwankt der Grundwasserspiegel zwischen 99 m und 105 m über NHN. Damit liegt der Grundwasserspiegel bis zu 20 m unter der heutigen Geländeoberkante. Im Bereich der östlich gelegenen Deponie wurden 2003 Grundwasserstände von 7,6 m und 14,6 m unter GOK gemessen. Das Niederschlagswasser soll entsprechend dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 262 dem im Nordosten, auf Gemeindegebiet Inden gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.

6. KENNZEICHNUNG

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 wird als Bereich gekennzeichnet, in dem bei der Gründung von Gebäuden besondere Vorkehrungen zu treffen sind. Ursache der Kennzeichnung ist die Lage im Bereich aufgeschütteter Böden bzw. im Kippenrandbereich. Die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB verweist darauf, dass die aufgeschütteten Böden der geotechnischen Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 zuzurechnen sind. Die Tragfähigkeit ist von einem Sachverständigen für das jeweilige Bauvorhaben nachzuweisen.

7. HINWEISE

7.1 Bodendenkmalpflege

Gemäß der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland / Amt für Bodendenkmalpflege aus dem vorangegangenen Verfahren besteht das Plangebiet überwiegend aus Flächen, auf denen erhebliche Bodenveränderungen stattgefunden haben. Der Bereich der 2. Änderung liegt vollflächig im Bereich der aufgeschütteten Böden. Deshalb wurde seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege auf eine archäologische Prospektion verzichtet. Auf die Meldepflicht archäologischer Funde und das damit verbundene Veränderungsverbot wird im Bebauungsplan hingewiesen.

7.2 Grundwasser/Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebausümpfe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Aufgrund bindiger Bodenschichten kann es im gesamten Plangebiet zum Aufstau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen und Drainung gemäß DIN 4095 erforderlich machen.

7.3 Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der aufgeschütteten Böden im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 ist davon auszugehen, dass keine Überprüfung auf Kampfmittel erforderlich ist.

7.4 Begrünungsmaßnahmen / Leuchtmittel

Wie bereits im Ursprungsplan soll auch in der 2. Änderung empfohlen werden, dass mindestens 10 % der Außenwandflächen der baulichen Anlagen pro Baugrundstück mit Kletterpflanzen zu begrünen sind und

zu den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes ausgerichtete Gebäude und Fahrflächen nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten sind.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 - Am Grachtweg - umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Verkehrsfläche	5.992 m ²	11,6 %
Industriegebiet	45.586 m ²	88,4 %
- davon Flächen zum Anpflanzen	3.042 m ²	
- davon GFL-Flächen	3.654 m ²	
Gesamtsumme Plangebiet	51.578 m²	100,0 %

Eschweiler, den 05.09.2018

gez. R. Führen

TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)

Innerhalb eines noch zu erstellenden Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen detailliert dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und –auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen abzuleiten. Innerhalb des Umweltberichtes werden im Rahmen der Entwicklungsprognose anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 262 wurden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 wird entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB, zuletzt geändert am 4. Mai 2012, gegliedert und ergänzt. Der bestehende Umweltbericht wird somit entsprechend der Teilflächen der 2. Änderung in seinen Aussagen reduziert und gleichzeitig entsprechend der gesetzlichen Vorgaben überarbeitet.