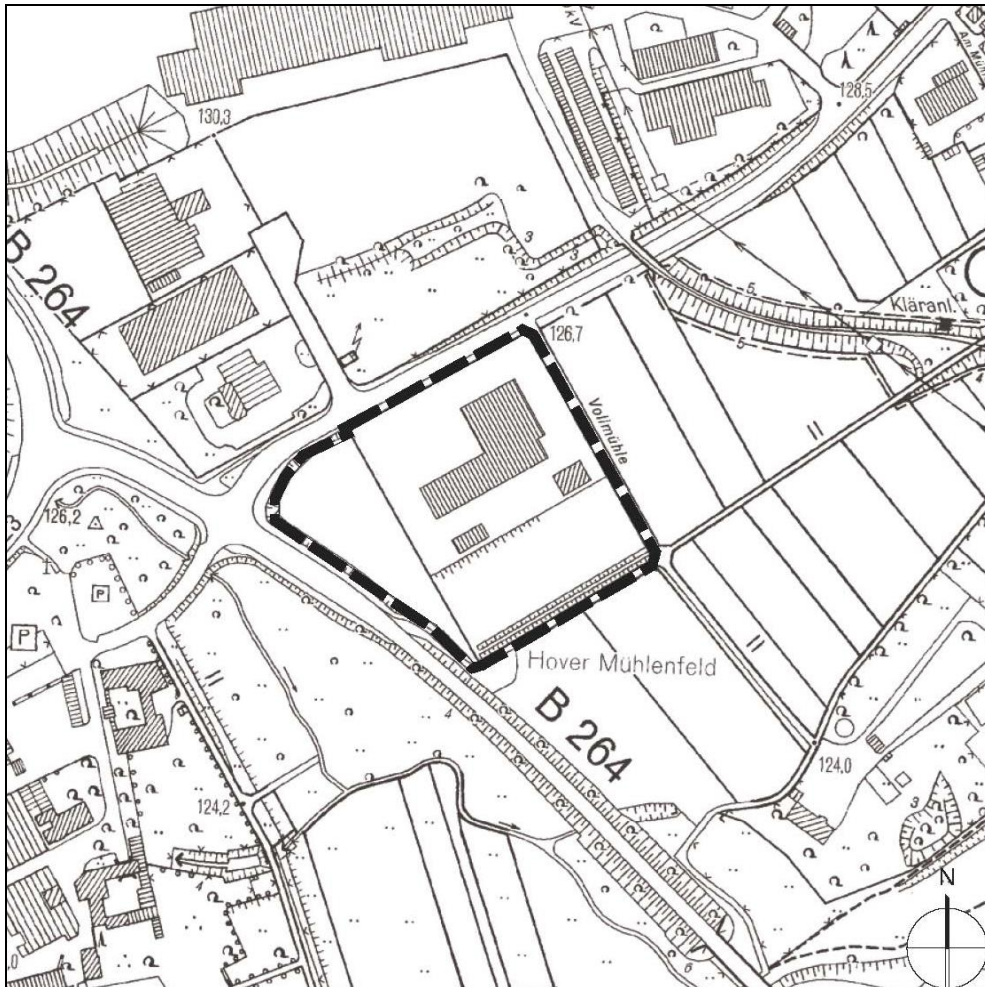




STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 273 / 1. Änd. - Hover Mühlenfeld -

BEGRÜNDUNG TEIL A

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. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- 3.4 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.5 Grünflächen
- 3.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.7 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 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. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- 6.1 Kennzeichnungen
- 6.2 Baugrund
- 6.3 Bodendenkmalpflege
- 6.4 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

7. 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 273/1. Änd. - Hover Mühlenfeld - liegt zwischen den Siedlungsbereichen Eschweiler-Ost und Weisweiler und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Nordwesten durch die Dürener Straße,
- im Nordosten durch die Zuwegung zur ehemaligen Vollmühle,
- im Südosten durch einen landwirtschaftlichen Weg und
- im Südwesten durch die untere Böschungskante der Trasse der Kölner Straße (B 264).

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

1.2 Heutige Situation

Das Gewerbegebiet innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans 273 - Hover Mühlenfeld - wurde entsprechend den Zielen und Zwecken dieses Plans 273 mit einem Gewerbebetrieb eines ortsansässigen Autohändlers bebaut. Das L-Förmige Gebäude mit Präsentationsräumen, Werkstatt, Waschhalle und Bürofläche wurde mit dem langen Schenkel parallel zur südlichen Baugrenze, mit dem kurzen Schenkel parallel zur östlichen Baugrenze errichtet und öffnet sich mit seinem Vorbereich großzügig in Richtung der Einmündung der Dürener Straße in die B 264. Südöstlich des Hauptgebäudes wurde die Fläche in einem separaten Baufenster mit einem Wohnhaus für den Betriebsinhaber bebaut. Zusätzlich zu den vorgenannten baulichen Anlagen wurden innerhalb des Gewerbegebietes im Südwesten außerhalb der überbaubaren Flächen zwei kleinere separate Hallen errichtet. Im Bereich der südlich angrenzenden ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ wurden eine ca. 1000 m² große Versickerungsfläche und umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzanpflanzungen angelegt. Des Weiteren wurden hier im Zusammenhang mit dem Wohnhaus des Betriebsinhabers nicht zulässige Nebenanlagen realisiert.

Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes wurden bis auf einen Randstreifen im Nordwesten und Nordosten und einzelne Baumfelder versiegelt und dienen als Stellplatzfläche. Aufgrund des Platzmangels wird teilweise bereits in zweiter Reihe geparkt.

Der dreiecksförmige Bereich zwischen der B 264 und dem bestehenden Autohaus wird heute landwirtschaftlich genutzt und weist an seinen Rändern heckenartige Gehölzstrukturen auf. Die Fläche wird innerhalb des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt, hat aber aufgrund des Neubaus der Ortsumgehung Weisweiler keine vernetzende Funktion mehr. Die nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich des Plangebietes schließt sich der freie Landschaftsraum an.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aus dem großen Einzugsbereich des bestehenden Autohauses und dem sehr guten Standort am Verkehrsknotenpunkt Dürener Straße / B 264 resultiert eine hohe Nachfrage nach entsprechenden Kfz-Angeboten und ein entsprechender Expansionsbedarf am heutigen Standort. Dieser Bedarf kann jedoch auf den heutigen Flächen des Betriebes nicht realisiert werden. Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen und um eine Verlegung des Betriebes an einen städtebaulich ungünstigeren Standort zu vermeiden, soll die westlich angrenzende heute mindergenutzte Dreiecksfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Der nördliche Teilbereich soll als Gewerbegebiet, der südliche Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen mit der Änderung des Bebauungsplans bereits bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes in die überbaubaren Flächen einbezogen werden. Die im Zusammenhang mit dem Wohnhaus realisierten Nebenanlagen sollen durch Festsetzung einer privaten Grünfläche und der Möglichkeit, hier Nebenanlagen in vorliegender Größe realisieren zu können, legalisiert werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Regionalplan Region Aachen

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

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘ mit der Überlagerung ‚Regionale Grünzüge‘ dar. Mit Verfügung vom 20.02.2018 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die beabsichtigte 18. Flächennutzungsplanänderung den allgemeinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Flächennutzungsplan Stand 2009

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des bestehenden Autohauses als ‚Gewerbliche Bauflächen‘ und südöstlich als ‚Grünflächen‘ dargestellt. Parallel zur hier betrachteten Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 273 soll im Rahmen der 18. Änderung des heute gültigen Flächennutzungsplans die zwischen der B 264 und den bisherigen gewerblichen Bauflächen an der Dürener Straße gelegene Erweiterungsfläche mit der Darstellung ‚Grünflächen‘ in ‚Gewerbliche Bauflächen‘ geändert werden.

Landschaftsplan

Die Fläche der 18. Änderung des FNP liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans III „Eschweiler-Stolberg“. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans III werden für den Änderungsbereich keine Festsetzungen getroffen, die Fläche ist jedoch in der Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherungsfläche‘ belegt. In ca. 100 m Entfernung liegt südlich ein Landschaftsschutzgebiet mit geschützten Landschaftsbestandteilen. Im Nordosten wird ebenfalls in ca. 100 m Entfernung eine Fläche, die im Wesentlichen einen ehemaligen Bahndamm

umfasst, als Landschaftsschutzgebiet mit geschütztem Landschaftsbestandteil dargestellt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

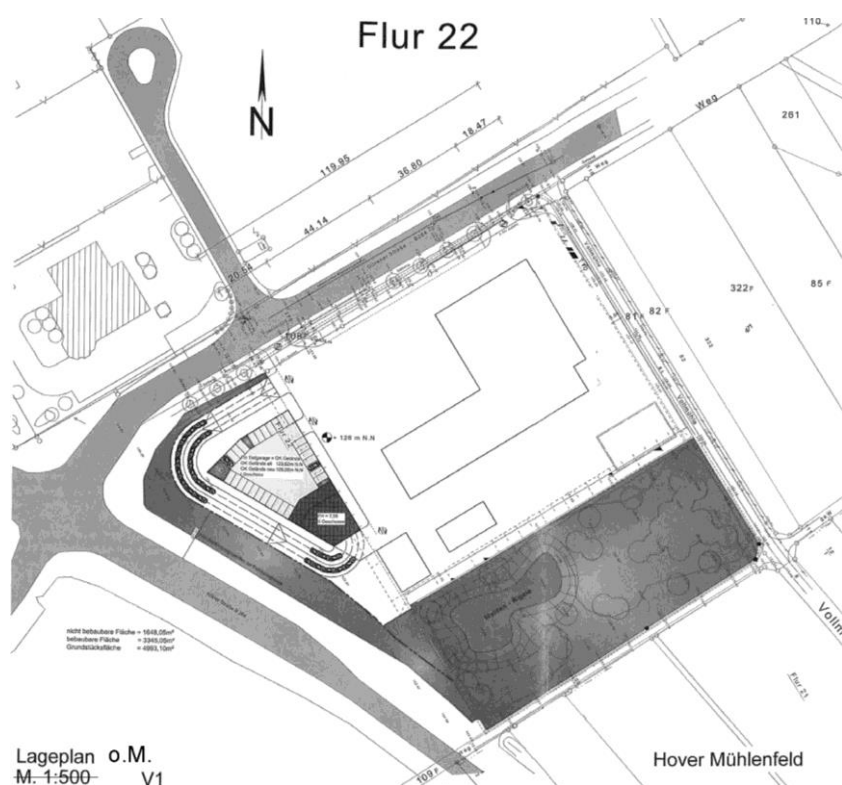
Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGB I S.2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 273 soll im Normalverfahren mit einem städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB entwickelt werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 273 wird der rechtskräftige Bebauungsplan 273 - Hover Mühlenfeld - (Rechtskraft 2006) überplant.

Im Bebauungsplan 273 sind im Änderungsbereich Bauflächen als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8, eine geschlossene II-geschossige Bauweise, Trauf- und Firsthöhen sowie eine Fläche für ein Versickerungs-/Rigolensystem festgesetzt.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das Hochbaukonzept zur Erweiterung des bestehenden Betriebes sieht im Bereich der einbezogenen Flächen die Anlage eines Parkdecks vor, das über eine gewendelte Zufahrt angefahren wird. Die Zufahrt der unteren Ebene schließt unmittelbar südlich der heutigen Grundstückszufahrt an die bestehenden Parkplatzflächen an. Das Dach des Parkdecks soll zukünftig ebenfalls als Parkplatzfläche genutzt werden. Im südlichen Abschnitt des Parkdecks soll in westlicher Verlängerung des heutigen Bestandsgebäudes ein weiteres Gebäude insbesondere zu Ausstellungszwecken realisiert werden. Die südwestlich des Hauptgebäudes gelegenen Hallen werden in die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans einbezogen. Der Bereich der Nebenanlagen südlich des Wohngebäudes soll als private Grünfläche festgesetzt werden mit der Möglichkeit, hier Nebenanlagen entsprechend der vorhandenen Flächengrößen realisieren zu können.



Im Bereich der südöstlich gelegenen ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ sind entsprechend dem Ursprungsplan umfangreiche Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Weitere Anpflanzungsmaßnahmen werden westlich der geplanten Zufahrt der unteren Parkdeckebene festgesetzt, um das Betriebsgelände Richtung B 264 umfassend einzugrünen.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem Ursprungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Allerdings werden wie im Ursprungsplan Einschränkungen für die möglichen Nutzungen vorgenommen. So werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Eschweiler Sortimentsliste nicht zugelassen. Damit soll eine ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels verhindert werden. Verkaufsstätten eines Handwerks- oder eines produzierenden Betriebes werden hingegen auch bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, wenn die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Zusätzlich wird das Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-V des Abstandserlasses 2007 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig. Damit wird dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebiete von Weisweiler-West und Eschweiler-Ost entsprochen. Außerdem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sie in dem gewerblich geprägten Umfeld nicht gewünscht und auch städtebaulich nicht integrierbar sind.

Wie im Ursprungsplan ist die ausnahmsweise Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

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 Ursprungsplan. Die Festsetzung des Höchstwertes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität.

Entgegen dem Ursprungsplan wird auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet, weil dadurch die Höhenbegrenzung aufgrund möglicher hoher Geschosshöhen nicht gesteuert werden kann. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird deswegen über die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen oder Gebäudehöhen geregelt. Alle Höhenfestsetzungen beziehen sich auf einen angegebenen Bezugspunkt im Bereich der Dürener Straße (BZP 126,92 m ü. NHN). Die Definition der unterschiedlichen Höhen erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzungen. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 10,50 m entsprechen den Höhen des Ursprungsplans und berücksichtigen die Bebauung im Umfeld und die Eingliederung des Baukörpers in den südlich angrenzenden Landschaftsraum.

Für die überbaubaren Flächen im südwestlichen Teilbereich wird lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 0,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt, dass in diesem Teilbereich lediglich ein eingeschossiges Parkdeck mit entsprechender Zufahrt angelegt werden soll. Aufgrund der vorhandenen Hangkante zwischen der einbezogenen Dreiecksfläche im Westen und dem bereits bestehenden

Gewerbegebiet im Osten ragt das Parkdeck mehr als 2,00 m über das hier bestehende Gelände hinaus.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im Plangebiet werden zusammenhängende überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch werden eine hohe Flexibilität bei der Platzierung der Baukörper und eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstückes gewährleistet. Zu der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird der Abstand der überbaubaren Flächen auf 5,00 m erhöht, um eine optische Einengung des angrenzenden Straßenraumes zu vermeiden. Zur südwestlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand von ca. 12,00 m festgesetzt, um den Zwischenraum hinreichend begrünen zu können. Hier ist zu berücksichtigen, dass im angrenzenden Teilabschnitt der überbaubaren Flächen lediglich eine Gebäudehöhe von 0,5 m über Bezugspunkt zulässig ist. Außerdem wird damit die Anbauverbotszone von 20,00 m zur Fahrbahn der B 264 berücksichtigt.

Um die Bauweise so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird auf die Kann-Vorschrift gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen und im Gegensatz zum Ursprungsplan auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit können einzelne Gebäude unter Wahrung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden.

3.4 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der B 264 und der Dürener Straße werden auf gesamter Länge Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sind gemäß textlicher Festsetzung nicht überfahrbar. Lediglich zur Dürener Straße werden zwei Bereiche in jeweils 10,00 m Breite ausgespart, die somit Grundstückszufahrten ermöglichen.

Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Anlage von Tiefgaragen oder Parkdecks und deren Zufahrten wird auf den Bereich der überbaubaren Flächen beschränkt.

3.5 Grünflächen

Die Flächen südöstlich des Wohnhauses in einer Größe von 1.004 m² werden aus den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeklammert und im Gegensatz zum Ursprungsplan zukünftig als private Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung der ‚privaten Grünfläche‘ sowie die Zweckbestimmung ausnahmsweise zulässiger Nebenanlagen in der als ‚private Grünfläche‘ festgesetzten Fläche werden im weiteren Verfahren erörtert.

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abschirmung des Plangebietes zu den angrenzenden Verkehrsflächen und zur gestalterischen Einbindung in den Landschaftsraum werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Flächen werden wie im Ursprungsplan in Richtung Nordwesten in 1 m Breite, in Richtung Nordosten in einer Breite von 2,00 m festgesetzt. Im Bereich der heutigen Grundstückszufahrten werden die Flächen in einer Breite von 10,00 m unterbrochen.

In Richtung Südwesten zur angrenzenden B 264 wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf ca. 12,00 m aufgeweitet. Damit kann eine umfangreiche

Eingrünung zur Bundesstraße gewährleistet werden. Gleichzeitig wird mit dieser Fläche die landschaftsökologische Vernetzung mit dem südöstlich angrenzenden Landschaftsraum sichergestellt. In allen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

3.7 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen südöstlich des Gewerbegebietes und der privaten Grünfläche werden in gesamter Breite des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient insbesondere mit den Teilflächen C und D der Kompensation des landschaftsökologischen Eingriffs, der aus den Festsetzungen und der Realisierung des Bebauungsplans resultiert. Durch die Ausgleichsflächen wird das Plangebiet deutlich zum freien Landschaftsraum der In-deaue abgeschirmt.

Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im mittleren Bereich überlagert von einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses. Innerhalb dieser Fläche ist neben weiteren Ausgleichsmaßnahmen die Anlage eines Versickerungs- und Rigolensystems mit einer maximalen Größe von 1000 m² vorgesehen.

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über zwei Zu- und Ausfahrten zur nördlich angrenzenden Dürener Straße. Im Bereich der bereits vorhandenen Anbindungen werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unterbrochen. An die Dürener Straße kann angebunden werden, weil sie nach Fertigstellung der Ortsumgehung Weisweiler nicht mehr als Bundesstraße dient.

4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung erfolgt über entsprechende Zuleitungen innerhalb der Dürener Straße. Das anfallende Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird dem städtischen Mischwasserkanal in der Dürener Straße zugeleitet.

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser eines 10 jährlichen Regenereignisses wird durch die Schaffung ausreichender Rückhalteräume vor Ort aufgefangen und in ein Versickerungs- und Rigolensystem innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeleitet. Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde eine ca. 1000 m² große Mulde mit ca. 1 m Tiefe angelegt. Hierdurch ergibt sich ein Rückhaltevolumen von ca. 1.000 m³. Durch dieses Rückhaltevolumen kann die eingeschränkte Versickerungsleistung des Untergrundes von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-7}$ m/s ausgeglichen und sämtliches anfallendes Niederschlagswasser des Gewerbegebietes des Ursprungsplans vor Ort versickert werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Mulde entsprechend der Vergrößerung der überbaubaren Flächen zu vergrößern ist.

Das stark verschmutzte Niederschlagswasser wird über eine Drossel dem städtischen Mischwasserkanal in der Dürener Straße zugeleitet. Bei starken Niederschlägen wird das überschüssige Wasser in das Versickerungsbecken abgeschlagen und zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Einbeziehung der westlich angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Nutzung der bestehenden Ausgleichsflächen als private Grünflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB zu entscheiden sind. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu überprüfen, ob die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans realisiert werden können. Die notwendigen Maßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist für die zusätzlich einbezogenen Flächen eine Artenschutzprüfung Stufe I vorzulegen. Es ist davon auszugehen, dass bereits eine Vorbelastung durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet und durch die Realisierung der B 264 vorliegt.

5.3 Boden- und Wasserschutz

Im weiteren Verfahren ist das bestehende Entwässerungskonzept zu erweitern und zu überprüfen, ob das bereits bestehende Versickerungs- und Rigolensystem für die zusätzlichen überbaubaren Flächen ausreichend ist. Bei Erweiterungsbedarf werden die Festsetzungen bezüglich der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses entsprechend angepasst.

6. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6.1 Kennzeichnungen

Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 und Nr. 2 BauGB gekennzeichnet, da bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. auf Grund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus,
2. auf Grund der Lage des Plangebietes über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“,
3. auf Grund der Lage des Plangebietes über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ und
4. auf Grund des ca. 2 -5 m unter GOK anstehenden Grundwassers

6.2 Baugrund

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen liegt und dass nach Einstellung der Tagebausümpfe nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grundwasser wieder ansteigt. Aufgrund der Kennzeichnung sind besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

Entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3 Bodendenkmalpflege

Entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan 273/1.Änderung - Hover Mühlenfeld - umfasst eine Fläche mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Gewerbegebiet	16.473 m ²	68,9 %
- davon Fläche zum Anpflanzen	1.588 m ²	
Grünfläche	1.004 m ²	4,2 %
- davon Fläche zum Anpflanzen	38 m ²	
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6.440 m ²	26,9 %
Gesamtsumme Plangebiet	23.917 m²	100,0 %

Eschweiler, den 05.11.2018

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.