

STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 202 - INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK III -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren
- 1.6 Entwurf des Bebauungsplans

2. PLANUNGSINHALT

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
- 2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 2.6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.8 Maßnahmen zur Begrünung und Reduzierung von zusätzlichen Bodenversiegelungen
- 2.9 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NRW

3. KENNZEICHNUNGEN

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 5.2 Verkehrliche Erschließung
- 5.3 Bodenordnende Maßnahmen

6. UMWELTPRÜFUNG

- 6.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 6.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 6.3 Immissionsschutz
- 6.4 Bodenschutz

7. GUTACHTEN

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Dieses umfasst die bis an den dortigen Grünzug reichende, westliche Hälfte des inneren Rings der Erschließung.

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

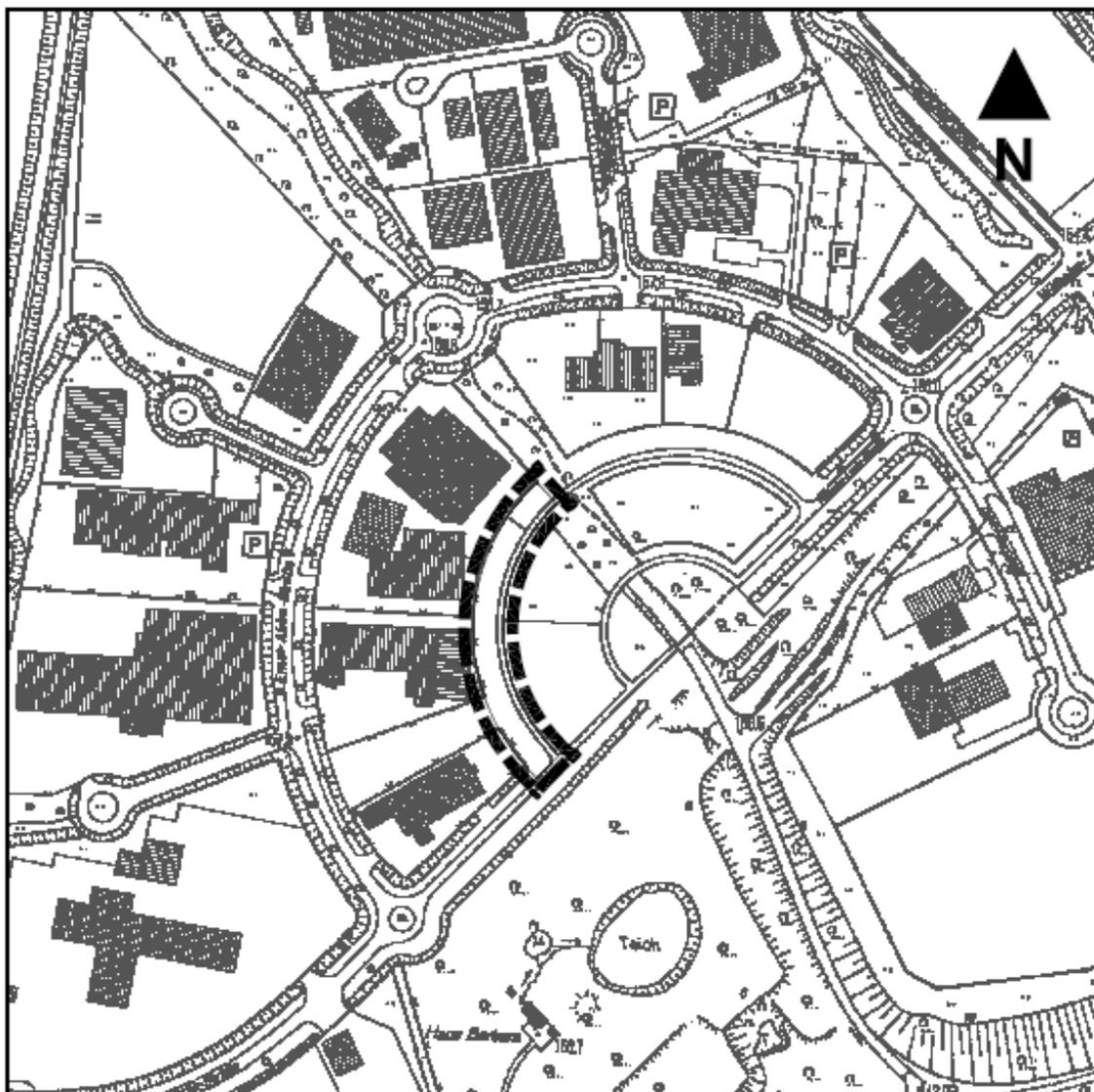


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 202 – Industrie- und Gewerbepark III –

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 202 - Industrie- und Gewerbepark III - umfasst ein ca. 0,53 ha großes Gebiet im zentralen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Die 2. Änderung überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans 202 - Industrie- und Gewerbepark III -, der seit dem 21.08.1996 rechtsverbindlich ist.

Innerhalb des ca. 26 m breiten, bogenförmigen Änderungsbereiches sind in dem hier gültigen Bebauungsplan (Bebauungsplan 202) Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Die hier festgesetzten umfangreichen Parkplatzflächen wurden in den letzten Jahrzehnten nicht gebaut und es ist absehbar, dass auch zukünftig im Gewerbegebiet kein Bedarf hierfür besteht. Die Fläche wurde bisher, bis auf eine ca. 5 m breite, befestigte Fahrspur im Osten, als Straßenbegleitgrün angelegt.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches der 2. Änderung des BP 202
[Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Seitens des Eigentümers eines an der Ernst-Abbe-Straße ansässigen Betriebes besteht die Absicht bzw. die Notwendigkeit, die Flächen des Unternehmens in östliche Richtung zu erweitern. Bei den hierzu vorgesehenen Flächen handelt es sich um die im rechtskräftigen BP als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten und als Begleitgrün genutzten Bereiche.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Hierbei sollen die Flächen der nicht erforderlichen Parkplätze in ein Gewerbegebiet geändert werden. Eine Teilfläche am östlichen Ende der neuen Gewerbeflächen wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

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 2. Änderung des BP 202 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 202 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 2. Änderung des Bebauungsplans 202 überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplans 202.

Dieser setzt innerhalb des Änderungsbereiches Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ fest.

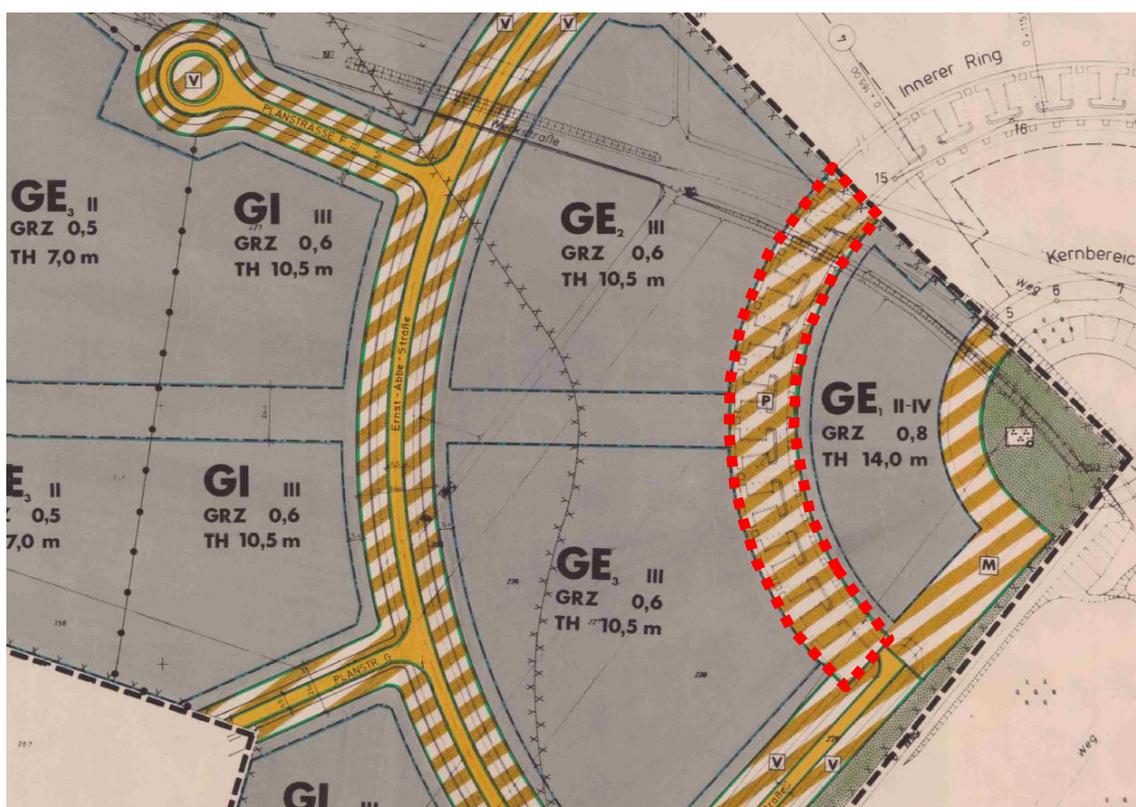


Abb. 4 : Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 202 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

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).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche von 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Somit sind die Kriterien der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

1.6 Entwurf des Bebauungsplans

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der an der Ernst-Abbe-Straße (Hausnummern 19 - 25) ansässigen Betriebe zu schaffen. Die derzeit an dieser Stelle festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen werden aufgrund der Entwicklung des Gewerbegebietes bisher und auch absehbar zukünftig nicht mehr benötigt.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplans werden die Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, welches sich an die dortigen, im Bebauungsplan 202 festgesetzten Gewerbegebiete anschließt und diese in östliche Richtung erweitert.

Im Bereich der vorhandenen Fahrbahn werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „Mischfläche: verkehrsberuhigter Ausbau“ festgesetzt. Zwischen den Gewerbegebieten (GE 2 und GE 3) und der Verkehrsfläche wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in einer Breite von 3 m festgesetzt.

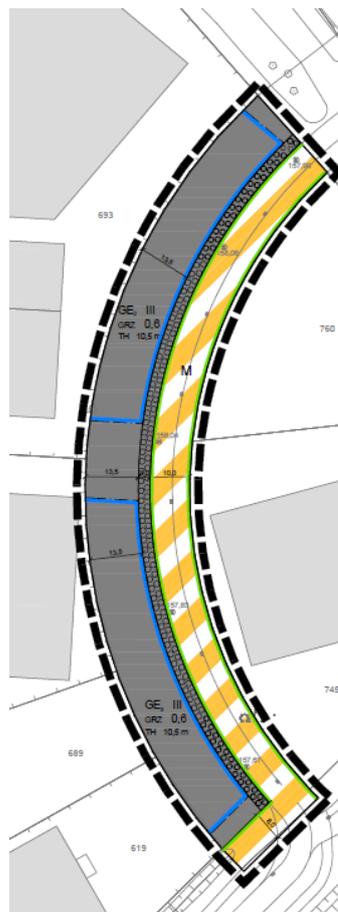


Abb. 6 : Entwurf der 2. Änderung des BP 202 - Industrie- und Gewerbepark III -

2. PLANUNGSINHALT

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan (Urplan Bebauungsplan 202) in einzelne Teilbereiche eingeteilt worden (GE 1 bis GE 3), die in ihrer Nutzung teilweise eingeschränkt sind. Damit soll das Planungskonzept, das sich an der Qualität und Zielvorstellung „Arbeiten im Park“ orientiert, planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbepark ist nicht erwünscht, um die Funktionsfähigkeit der umliegenden Ortschaften nicht zu beeinträchtigen.

Gewerbegebiet (GE), allgemein

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind großflächige Freizeitbetriebe nicht zulässig.

Eine Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend des Abstandserlasses 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007; MBl. NRW. 2007, S. 659). Über eine gezielte Einschränkung der in der jeweiligen Abstandsklasse genannten Betrieben und Anlagen erfolgt eine Konkretisierung der planerischen Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Dabei ist zu beachten, dass diejenigen Betriebe und Anlagen, die gem. der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, in den GE-Gebieten unzulässig sind. Dies gilt besonders für Anlagearten, die gem. § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz dem förmlichen Verfahren unterworfen sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass (s.o.) wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Die allgemein zulässigen Lagerplätze sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I bis VI** des Abstandserlasses 2007 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 soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 3 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I bis III** des Abstandserlasses 2007 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 soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

2.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche: verkehrsberuhigter Ausbau) festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

2.8 Maßnahmen zur Begrünung und Reduzierung von zusätzlichen Bodenversiegelungen

Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

2.9 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NRW

Für Lagerplätze sind je nach Nutzungsart (keine Verschmutzung durch grundwasserbelastende Stoffe) teilversiegelte Flächen, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. nur Schotter zu verwenden.

Auf den Stellplätzen innerhalb der Baugebiete ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss gem. einem abgestimmten Bepflanzungsplan erfolgen (siehe Pflanzliste).

3. KENNZEICHNUNGEN

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

Entwässerung

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

Niederschlagswasserbeseitigung

- Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

Abfallentsorgung

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

5.2 Verkehrliche Erschließung

Bei einer Teilfläche des Geltungsbereiches handelt es sich um Verkehrsflächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche – Verkehrsberuhigter Ausbau). Die als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereiche stellen die rückwärtige Verlängerung bereits erschlossener Gewebeflächen dar und sind somit aus westlicher Richtung über diese erschlossen.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

6. UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO liegt unter dem Grenzwert von 20.000 m². Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Durch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht auszugleichen.

6.2 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.

6.3 Immissionsschutz

Es ist vorgesehen, einen Teil der bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplätze) festgesetzten Fläche in Gewerbegebiet zu ändern. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen werden hierdurch nicht erforderlich.

6.4 Bodenschutz

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Waldflächen erfolgt in diesem Verfahren nicht.

7. 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.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 202 – Industrie- und Gewerbepark III - umfasst eine Fläche von ca. 5.300 m² mit folgender Unterteilung.

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Gewerbegebiet	3.300	ca. 62 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.000	ca. 38 %
Gesamt	5.300	100 %

Eschweiler, den