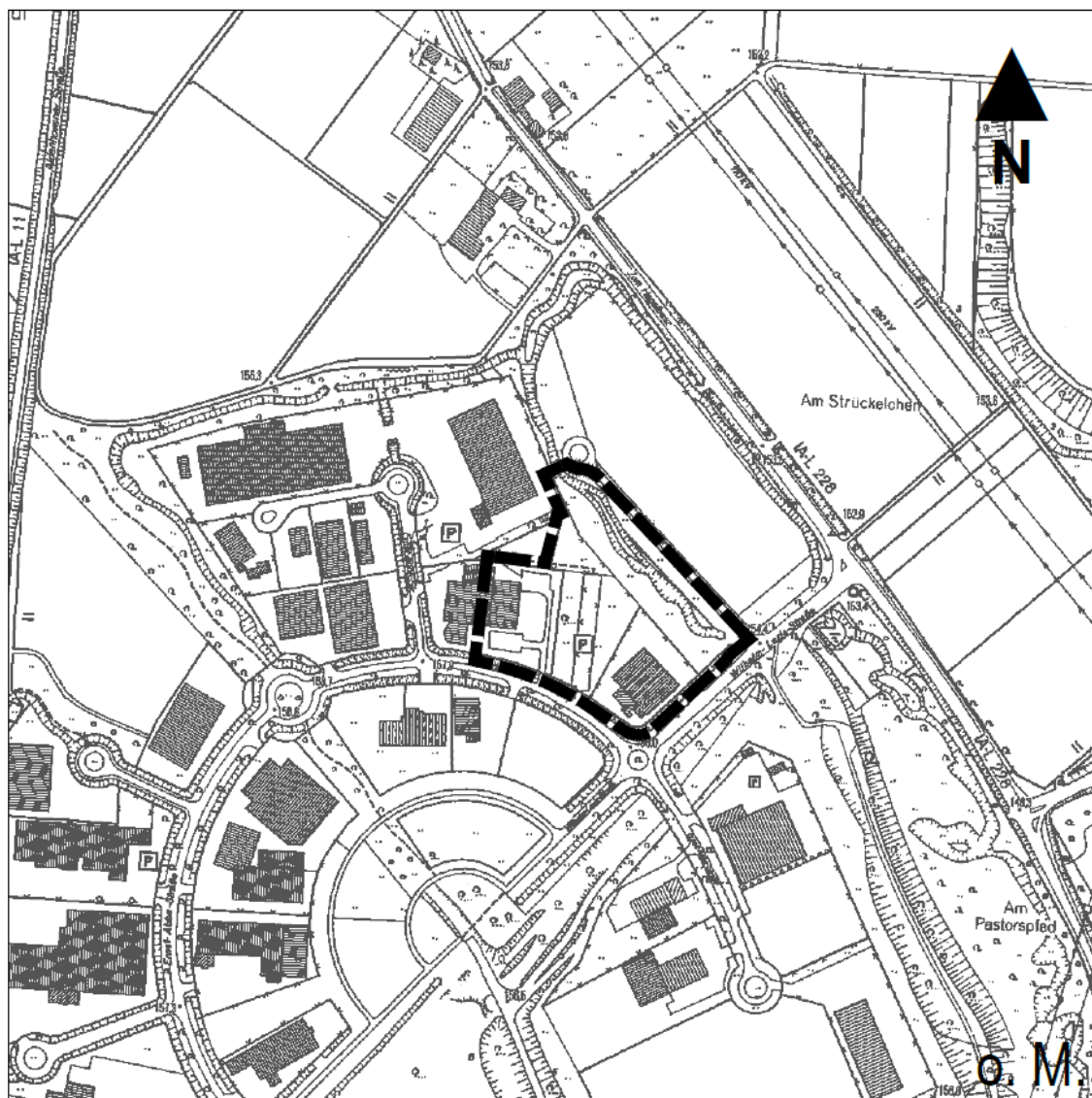




STADT ESCHWEILER

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

BEGRÜNDUNG TEIL A

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

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. AUSGANGSSITUATION

- 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 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4. KENNZEICHNUNGEN

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
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 7.3 Immissionsschutz
- 7.4 Bodenschutz
- 7.5 Tektonische und bergbauliche Störzone

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

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

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

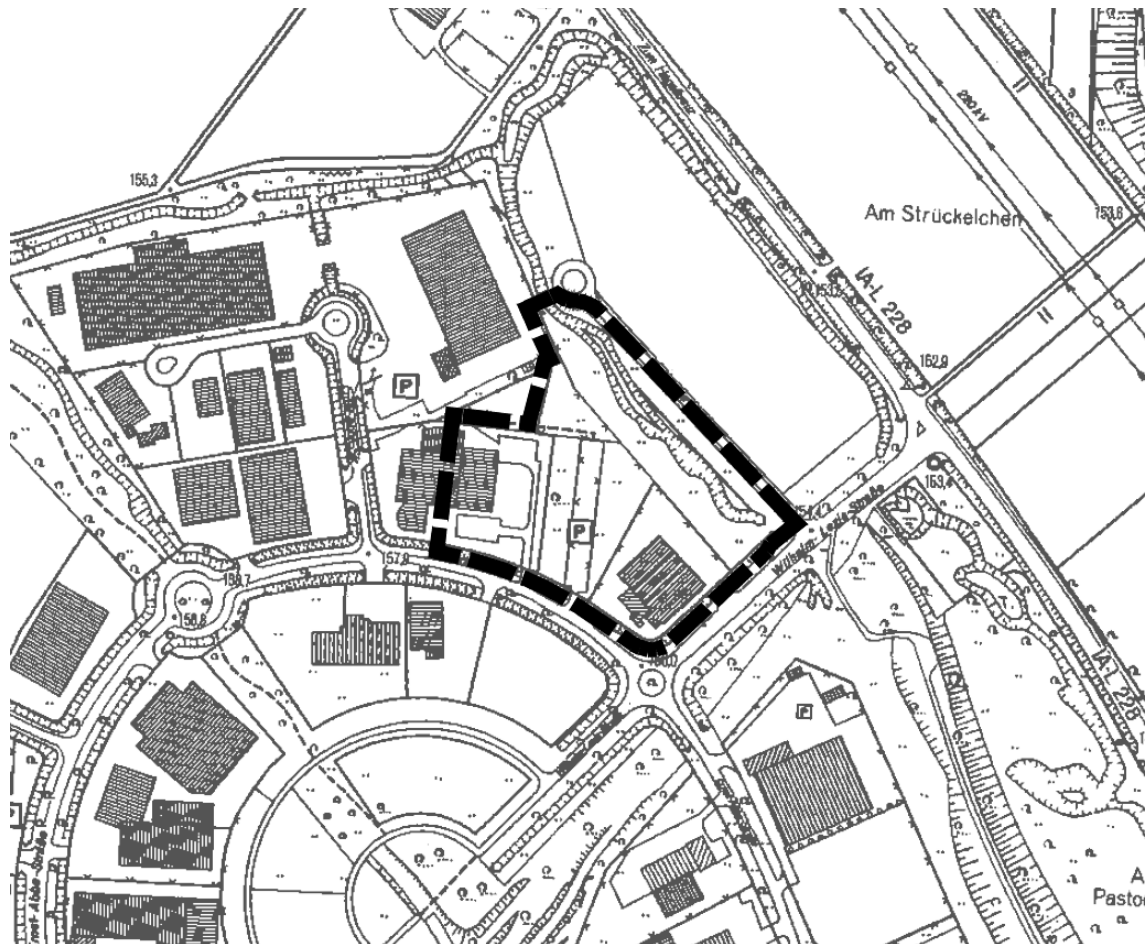


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änd. des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I –

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 - Industrie- und Gewerbepark I - umfasst ein ca. 2,86 ha großes Gebiet im nordöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Die 3. Änderung überlagert Teilbereiche des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – aus dem Jahr 1993 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans 200, die seit dem 29.01.2016 rechtsverbindlich ist.

Aktuell wird der Bereich durch zwei Gewerbebetriebe genutzt, welche durch einen privaten Parkplatz voneinander getrennt werden. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentliche Grünfläche, in welcher ein der Niederschlagsentwässerung dienendes, offenes Grabensystem integriert ist. Diese Grünfläche stellt zudem eine ökologische Ausgleichsfläche für den Industrie- und Gewerbepark dar.

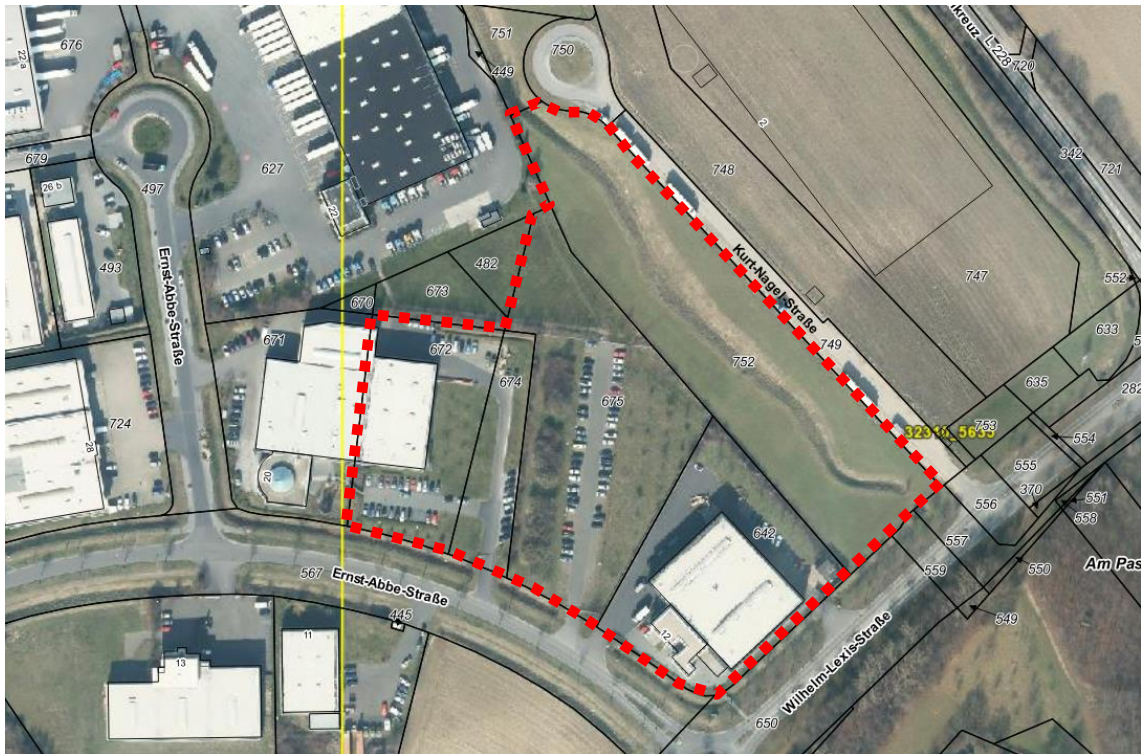


Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches der 3. Änderung des BP 200 [Quelle: inkasPortal, Städte-Region Aachen]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Seitens des Eigentümers des Betriebes Ernst-Abbe-Straße 12 besteht die Absicht, den Betrieb im IGP über das durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung des BP 200) mögliche Maß von ca. 17 m hinaus baulich um ca. 51 m (46 m überbaubare Grundstücksfläche sowie daran anschließend 5 m nicht überbaubare Gewerbefläche) zu erweitern. Die Flächenkapazitäten auf dem derzeitigen Grundstück reichen für den Bau einer ca. 1.900 m² großen geplanten Halle nicht aus. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Gleichzeitig sollen durch dieses Aufstellungsverfahren weitere Bau- und Nutzungsgrenzen aus dem Bebauungsplan 200 und der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 an die heutigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse angepasst werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

Regionalplan, Stand 2003

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

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 3. Änderung überlagert teilweise den Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII. Daher wird durch den hier betrachteten Plan im Nordwesten ein Teil des geschützten Landschaftsbereiches 2.4-65 "Grünflächen im Industrie- und Gewerbepark" überplant. Als Entwicklungsziel für die Landschaft stellt der Landschaftsplan für diesen Bereich das Ziel I dar: "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft".

Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen für den gesamten Industrie- und Gewerbepark entstanden. Die hier geplante Verringerung der bisher als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Grünfläche um ca. 5.460 m² stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und erfordert eine Neukalkulation der gesamten Ausgleichsmaßnahmen in dieser Fläche.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

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

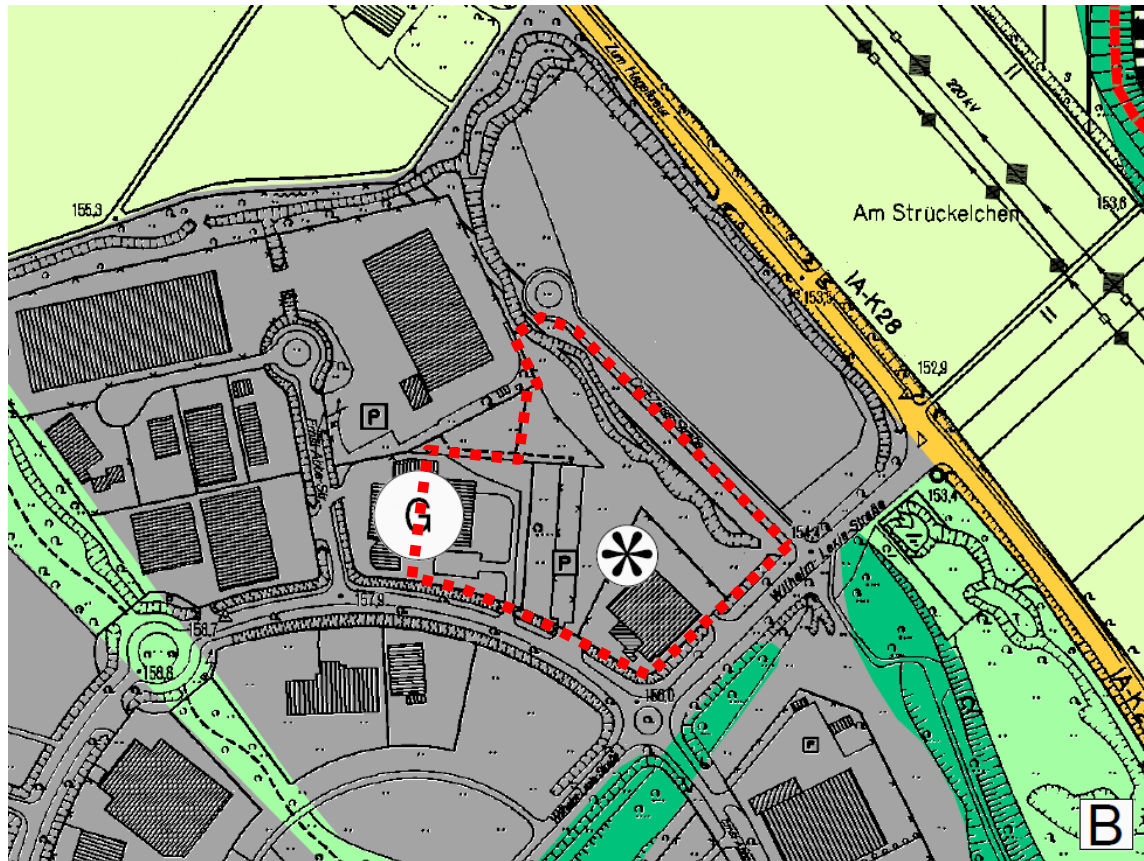


Abb. 3 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

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

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

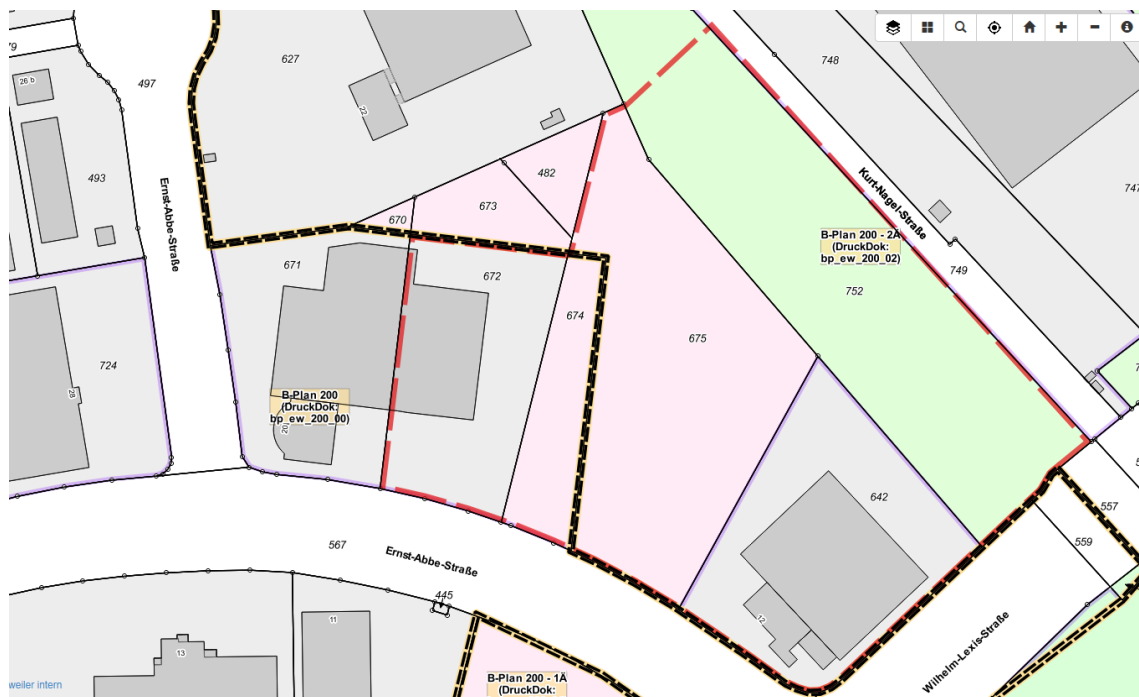


Abb. 4 : Übersicht der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne im Umfeld der 3. Änderung des BP 200

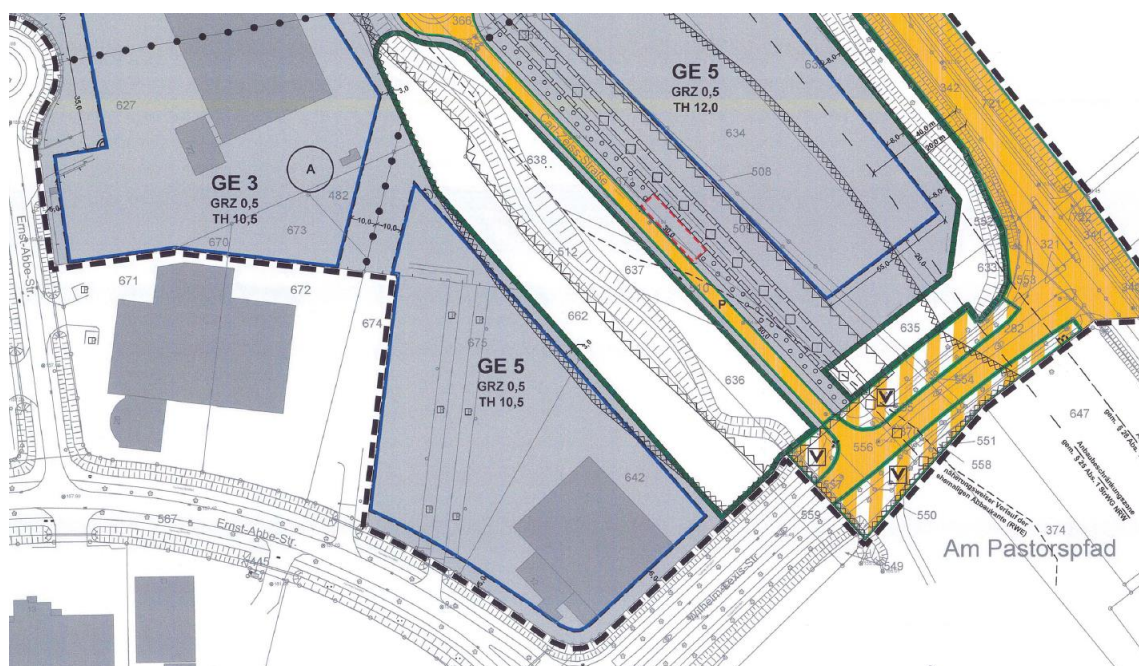


Abb. 5 : Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP 200

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell gültigen Fassung.

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

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde gefasst in der Sitzung des Fachausschusses

schusses am 07.12.2017 (VV Nr. 393/17). Diese wurde durchgeführt im Zeitraum vom 8.01.2018 – 19.01.2018.

Aufgrund einer nun geänderten Planung, bei der die überbaubare Grundstücksfläche bis in eine tektonische Störzone und somit in eine von Bebauung freizuhaltende Fläche hinein ausgedehnt werden soll, und eines veränderten Geltungsbereiches, ist die frühzeitige Beteiligung erneut durchzuführen.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebes Ernst-Abbe-Straße 12 um ca. 51 m in nordöstliche Richtung zu schaffen. Hier ist die Errichtung einer ca. 1.900 m² großen Halle vorgesehen. Die Flächenkapazitäten auf dem derzeitigen Gelände reichen dazu nicht aus, so dass die Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, um die Zukunft dieses bestehenden Betriebes in Eschweiler zu sichern. Die Baugrenze soll daher um 29 m gegenüber der derzeitigen Position in nordöstliche Richtung verschoben werden.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Das in nordöstliche Richtung hieran anschließende Grabensystem, welches der Entwässerung dient, wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die geplante Baugrenze (in nordöstliche Verlängerung der bestehenden Gewerbehalle) reicht in den Bereich des dortigen Grabensystems hinein. Der Entwässerungsgraben wird hierdurch in seinem Verlauf eingeengt. Für diesen verbleibt nach Erweiterung des Gewerbegebietes eine Fläche in der Breite von ca. 19 m.

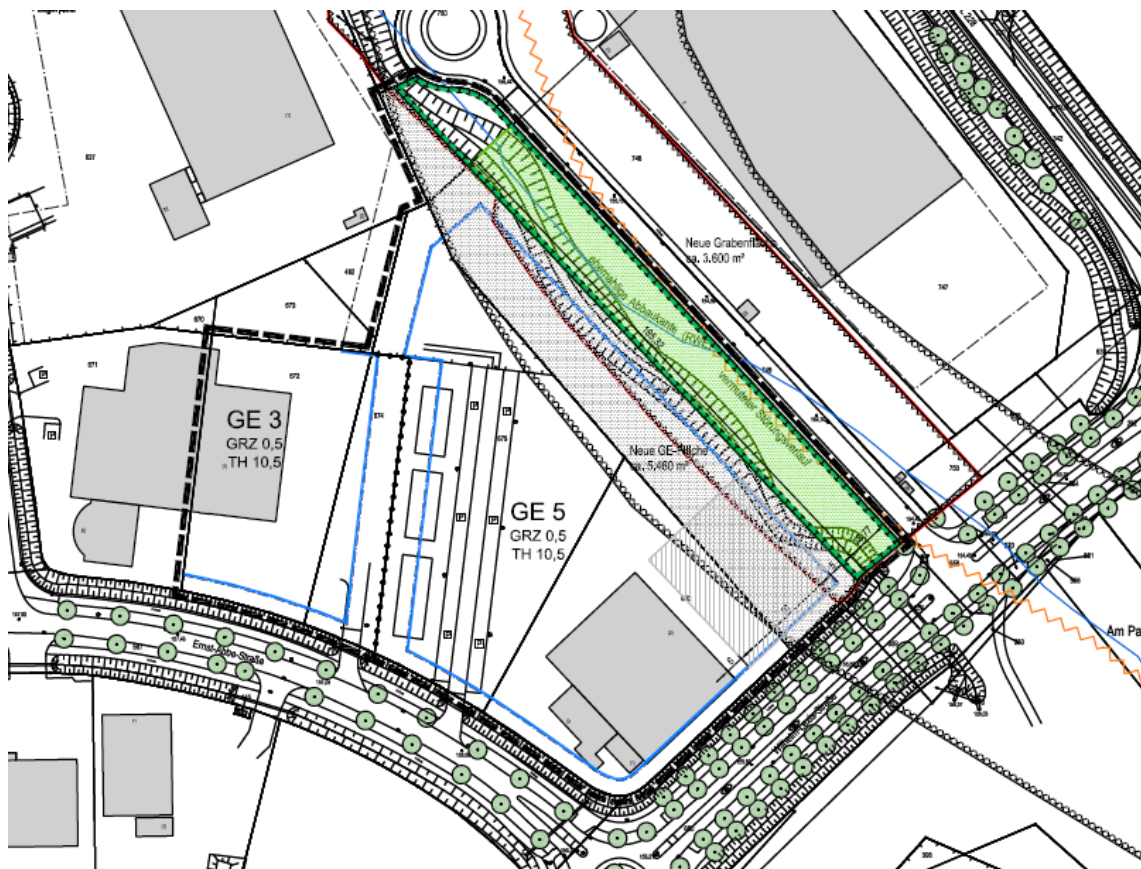


Abb. 6 : Entwurf der 3. Änderung des BP 200 - Industrie- und Gewerbepark I –

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiet (GE)

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

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

Ausnahmsweise sind Anlagen der nächst niedrigeren (höheres Abstandserfordernis) Abstandsklasse der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

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

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

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Traufhöhe (TH) bestimmt

Grundflächenzahl

Die Regelungen hinsichtlich der GRZ werden aus dem Bebauungsplan 200 übernommen. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung dieser GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, wird bis zu einer GRZ von maximal 0,7 eingeschränkt. Diese Maßfaktoren liegen deutlich unterhalb der für Gewerbegebiete (GE) zulässigen GRZ von 0,8. Der damit sicher-

gestellte hohe Anteil an nicht überbauten Freiflächen trägt dem Charakter des Gewerbeparks Rechnung.

Damit im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Vorhaben eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Architektur und des Flächenzuschnittes bestehen bleibt, werden – im Sinne der im Bebauungsplan 200 getroffenen Regelung – die Flächen von ggf. erforderlichen Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht auf die GRZ angerechnet. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Parkcharakter des Gewerbegebietes sind aufgrund der flächenmäßig untergeordneten Nebenanlagen nicht zu erwarten.

Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Planungsziel werden die Höhen der baulichen Anlagen den Höhen der im Plangebiet vorhandenen Firmengebäude angepasst. Dementsprechend werden für die Bauflächen zwischen der Ernst-Abbe-Straße und der Carl-Zeiss-Straße einheitliche maximale Traufhöhen (TH) von 10,5 m festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

3.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über die vorhandene Erschließung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

4. KENNZEICHNUNGEN

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ – DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor. Darum ist auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die Tragfähigkeit des Bodens zu ermitteln und die Gründung daran

anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land NRW zu beachten.

5. HINWEISE

Der Planbereich befindet sich im Bereich verfüllter und rekultivierter Tagebauflächen des ehemaligen Tagebaus Zukunft alt. Natürliche Bodenverhältnisse sind in diesem Gebiet nicht mehr vorhanden. Es handelt sich um einen Mischboden unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit. Es ist davon auszugehen, dass die oberste Bodenschicht aus einem ca. 2,0 bis 2,5 m mächtigen, feinsandigen Schluff bzw. Lößlehm besteht. Diese Rekultivierungsschicht wird von einem heterogen zusammengesetzten Aufschüttkörper unbekannter Tiefe unterlagert. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Gründungsplanung von Bauwerken zu berücksichtigen.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die Flächen des überplanten geschützten Landschaftsbereiches.

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

Detaillierte Aussagen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes ergänzt.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wird geprüft, ob die Niederschlagswassermengen der zusätzlich versiegelten Flächen des hier überplanten geschützten Landschaftsbereiches hydraulisch von dem Grabensystem aufgenommen und abgeleitet werden können. Die aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes erforderliche Begründung des Grabens ist hierbei zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahren ist zudem nachzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage durch die heranrückende Bebauung und deren Gründung nicht beeinträchtigt wird.

Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Abfallentsorgung

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

6.2 Verkehrliche Erschließung

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

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTPRÜFUNG

Zu dem Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) im weiteren Verlauf des Verfahrens dargestellt.

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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

Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen für den gesamten Industrie- und Gewerbepark entstanden. Die hier geplante Verringerung der Flächen um ca. 5.460 m² stellt einen Eingriff dar und erfordert eine Neukalkulation der gesamten Ausgleichsmaßnahmen in dieser Fläche.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

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

7.3 Immissionsschutz

Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

7.4 Bodenschutz

Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

7.5 Tektonische und bergbauliche Störzone

Beidseitig der im nördlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzten Verkehrsfläche der Carl-Zeiss-Straße ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 ein Streifen festgesetzt, der auf Grund der dort vorhandenen tektonischen Störzone „Weisweiler Sprung“ von einer Bebauung freizuhalten ist. Eine nun vorliegende Planung sieht die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche bis in diese Störzone vor.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 wird gutachterlich geprüft, ob die überbaubare Grundstücksfläche bis in die von der Bebauung freizuhaltende Fläche (tektonische Störzone) hineingeführt werden kann.

Innerhalb des Plangebietes steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei der Überplanung der Flächen daher folgende Gegebenheiten zu beachten:

Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit besondere Überlegungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils durch ein Bodengutachten festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.

Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus möglichen Schiefstellungen und der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen der Baukörper ist mit entsprechenden Konstruktionen zu begegnen.

8. GUTACHTEN

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

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I - umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.- Angaben)	in %
Gewerbegebiet	25.000	ca. 87 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.600	ca. 13 %
Gesamt	2,86 ha	100 %

Eschweiler, den