

STADT ESCHWEILER

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

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

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 Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 3.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.6 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NRW

4. KENNZEICHNUNGEN

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
- 6.5 Kampfmittel

7. GUTACHTEN

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

1 Ausgangssituation

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.

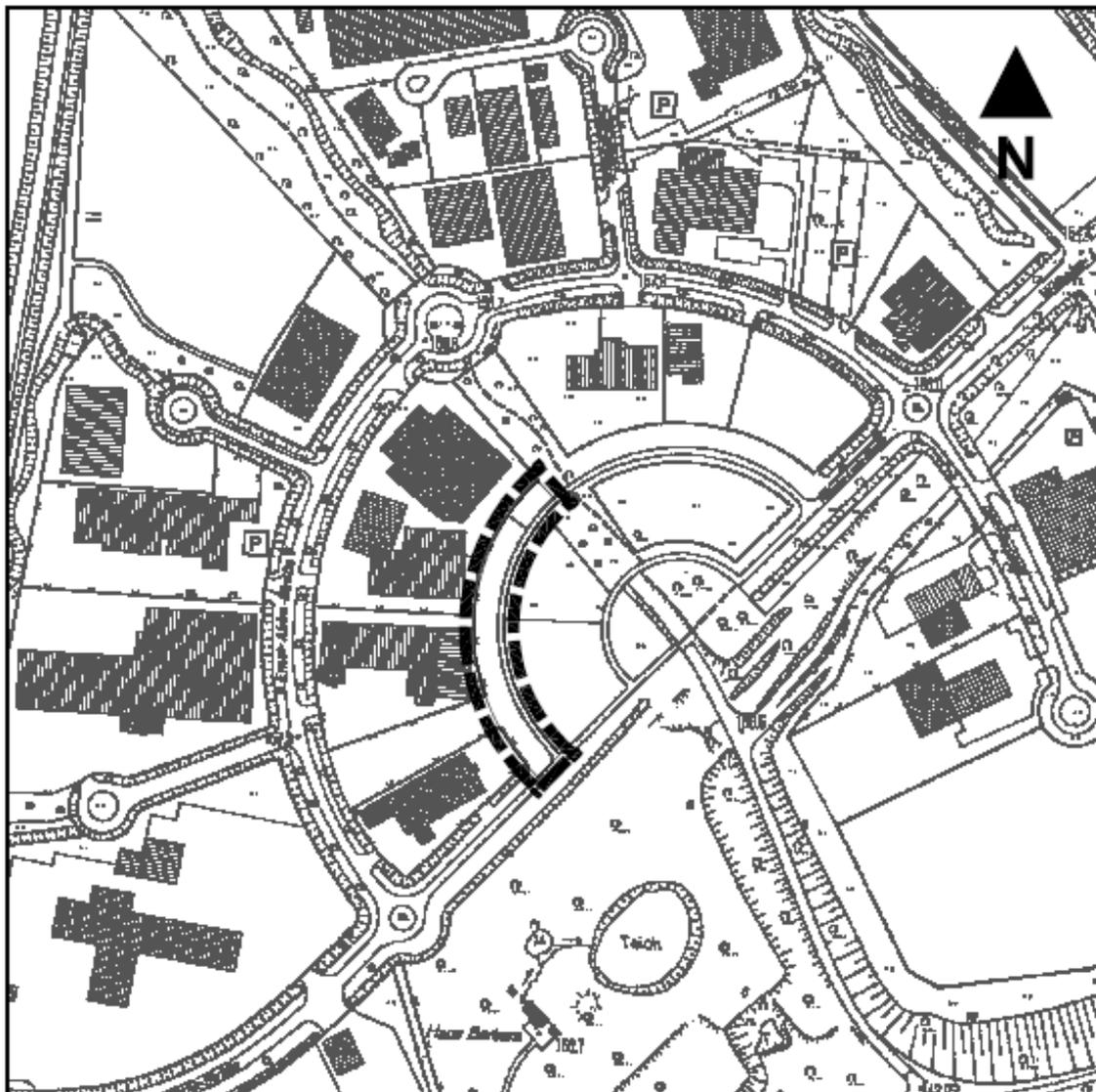


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 202 – Industrie- und Gewerbepark III –

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 Planung wurde bis auf eine ca. 5 m breite Fahrspur nicht umgesetzt und es ist absehbar, dass auch zukünftig im Gewerbegebiet kein Bedarf für diese Parkplatzanlage besteht. Die Parkplatzfläche wurde als Grünfläche 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 Grünfläche angelegten Bereiche.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte, nicht mehr genutzte Parkplatzfläche soll zukünftig als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Ein Streifen von 3,0 m Breite entlang der Straßenverkehrsfläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

1.4 Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne

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 Parkplatzflächen“ fest.

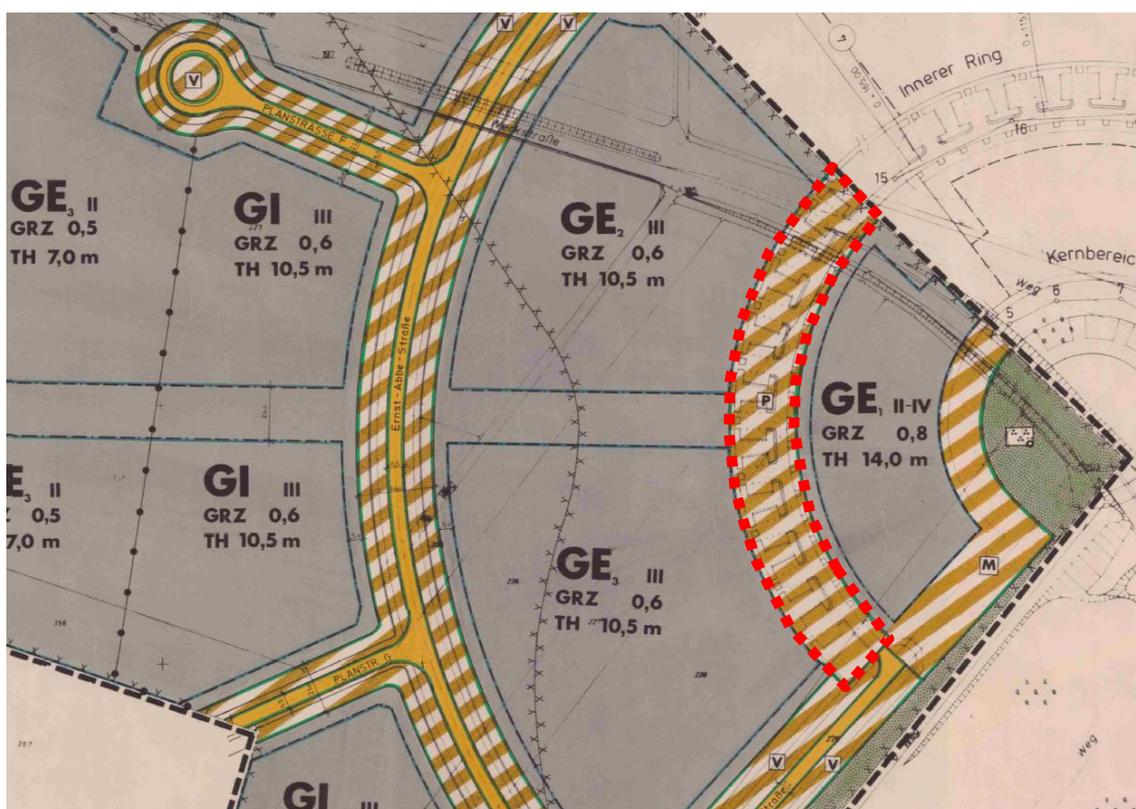


Abb. 4 : Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 202 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

1.5 Bebauungsplanverfahren

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

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung am 22.11.2018, die 2. Änderung des Bebauungsplanes 202 - IGP III – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Gleichzeitig fasste der Ausschuss den Beschluss, die Öffentlichkeit frühzeitig an dieser Bauleitplanung zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis 18.01.2019 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Mit Schreiben vom 17.12.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Öffentliche Auslegung

In seiner Sitzung am 23.05.2019 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 202 – IGP III – öffentlich auszulegen.

Der Entwurf lag mit der Begründung in der Zeit vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung gebeten.

Es wurden weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden be-
fassen sich mit folgenden Inhalten:

- Besondere bergbauliche Gegebenheiten und deren Auswirkungen auf die
Gründung und Herstellung baulicher Anlagen,
- Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel,
- Allgemeiner Gewässerschutz, Entwässerung,
- Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz,
- Bestand und Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Verlauf einer Richtfunkverbindung.

Die Anregungen und Hinweise wurden – soweit planungsrechtlich relevant - berück-
sichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

2. Städtebaulicher Entwurf

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine
bauliche Erweiterung der an der Ernst-Abbe-Straße (Hausnummern 19 - 25) ansässi-
gen Betriebe zu schaffen. Die derzeit an dieser Stelle festgesetzten öffentlichen Park-
platzflächen 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 Zweckbe-
stimmung – „Mischfläche: verkehrsberuhigter Ausbau“ festgesetzt. Zwischen den Ge-
werbegebieten (GE 2 und GE 3) und der Verkehrsfläche wird eine Fläche zum An-
pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in einer Breite von 3 m
festgesetzt.

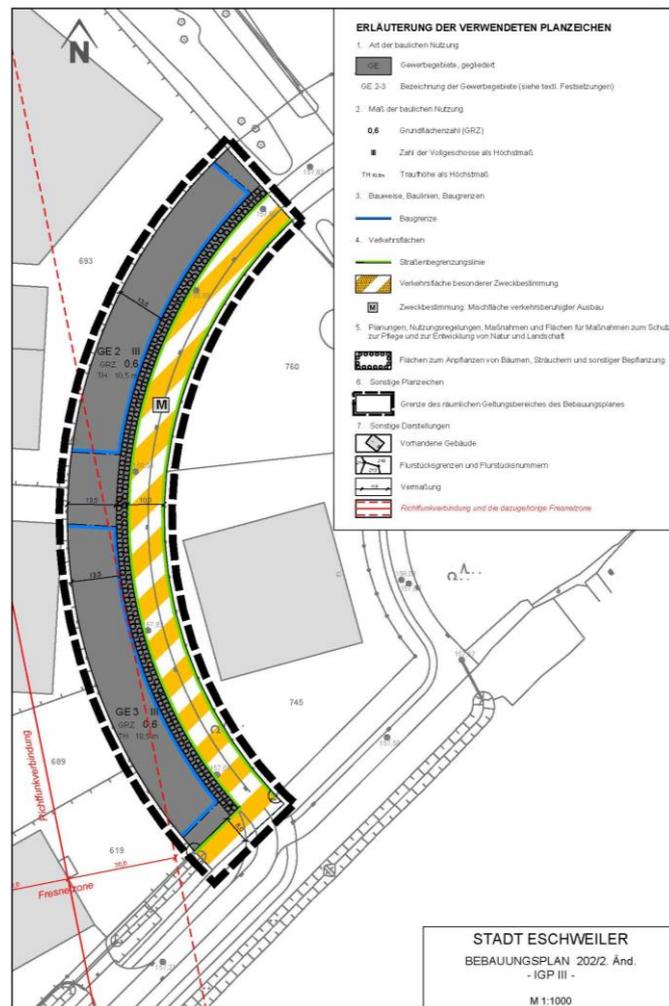


Abb. 6 : Entwurf der 2. Änderung des BP 202 - Industrie- und Gewerbepark III –

3. PLANUNGSINHALT

3.1 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 gegliedert (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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

Gliederung der Industriegebiete gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12. Oktober 2007

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)

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**.

Die allgemein zulässigen Lagerplätze sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet 3 (GE 3)

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**.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Da die hier festgesetzten Gewerbeflächen der Erweiterung der unmittelbar westlich anschließenden Gewerbeflächen dienen, wird die Zahl der Vollgeschosse identisch der Festsetzung im Bebauungsplan 202 - IGP I - mit drei und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe wird entsprechend der benachbarten Flächen mit 10,5 m festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen umgrenzt, um einen Spielraum hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flächen zu gewährleisten.

3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche: verkehrsberuhigter Ausbau) festgesetzt. Hierdurch ist eine lückenlose Verbindung der einzelnen Erschließungsabschnitte gewährleistet.

3.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Teilbereichen GE 2 und GE 3 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche anzulegen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten wird und der Parkcharakter des Gebietes gewährleistet ist.

50 % dieser Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf je 100 qm Gehölzfläche sind 2 Hochstämme, StU in 1 m Höhe 12 – 14 cm, je 2 x verpflanzt, und 80 Sträucher, Höhe 80 - 125 cm, je 2 x verpflanzt, anzupflanzen.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen darf für Einfahren bis zu einer Breite von 4 m je Grundstück unterbrochen werden.

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).

Diese Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Areals zur Wahrung des Parkcharakters.

3.6 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.

4. KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Gebiet gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen.

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 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 – Sicherheitshinweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und ggfls. der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land NRW zu beachten.

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

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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des ca. 155 ha großen Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler erfolgt im Trennsystem.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Dachflächen und der gering belasteten Verkehrsflächen wird innerhalb des IGP über das vorhandene offene Grabensystem abgeleitet und dem bestehenden Versickerungsbecken zugeführt. Zusätzliche Versickerungsanlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die Flächen, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 202 als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, sind im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 202 als öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzflächen) festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung als Rasenfläche stellt eine Zwischennutzung dar, die nicht der Festsetzung des Bebauungsplans 202 entspricht. Somit wurde dieser Teilbereich des IGP bereits als versiegelte Fläche mit in das ursprüngliche Entwässerungskonzept einbezogen.

Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Gewerbeflächen dienen der rückwärtigen (östlichen) Erweiterung der an dieser Stelle bereits ansässigen Unternehmen Ernst-Abbe-Straße 19 - 25. Diese sind in westliche Richtung über die Ernst-Abbe-Straße erschlossen.

Die hier neu festgesetzten gewerblichen Bauflächen stellen lediglich eine geringe zusätzliche Fläche (ca. 2.350 m² überbaubare Grundstücksflächen) der in das dortige Grabensystem entwässernden Flächen dar, so dass es nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Niederschlagswassermengen kommt.

Das im Bereich des neu festgesetzten Gewerbegebietes anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird somit über das vorhandene Grabensystem abgeleitet.

Anfallende Schmutzwässer werden über eine Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Weisweiler zugeführt. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser der hier betrachteten Erweiterungsflächen ist somit gewährleistet.

Im September 2020 wurde ein Erlaubnisantrag zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für den Industrie und Gewerbepark Eschweiler gestellt. Damit wurden die Bedenken seitens des Umweltamtes der Städteregion Aachen ausgeräumt. Folgende Nebenbestimmungen sind einzuhalten:

- Die anfallenden Schmutzwässer sowie Niederschlagswässer der Hof- und Verkehrsflächen sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichten Wanne planen und ausführen).

Zusätzlich wurde seitens des Umweltamtes darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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 Gewerbeflächen 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 wurde im März 2019 eine Artenschutzprüfung (ASP 1) durchgeführt. Diese führt zu folgendem Ergebnis:

Auf der Planfläche befindet sich eine Wiesenfläche ohne jegliche weitere Strukturen. Bruten planungsrelevanter Vogelarten sind auf der schmalen und kleinräumigen Fläche ausgeschlossen. Im Umfeld brütet vermutlich ein Turmfalkenpaar, das die Fläche evtl. als Jagdhabitat nutzt, da diese eine derzeit gute Mäusepopulation aufweist. Der Tötungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch eine evtl. stattfindende Baufeldfreimachung kann für Vögel ausgeschlossen werden, da im derzeitigen Zustand der Fläche nicht mit Bruten auf der Fläche zu rechnen ist. Dies könnte sich ggf. nur ändern, wenn die Fläche sich zur hochwachsenden Gras- oder Staudenflur entwickeln kann. Dann wäre bei einer Baufeldfreimachung in der Brutzeit vorab eine Überprüfung auf Vogelbrut durch einen Biologen notwendig. Für andere Arten(gruppen) ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Mit erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) von Vögeln und anderen Arten(gruppen) ist aufgrund der ohnehin bestehenden Vorbelastung des Gewerbegebietes nicht zu rechnen. Gleiches gilt für den Verlust von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Konstruierbar wäre ggf. ein störungsbedingter Wechsel des möglichen Turmfalkenbrutplatzes. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes wird daher eine Stärkung des Reviers durch die Einbringung von 2 Turmfalkenkästen an geeigneten Gebäuden im Gewerbegebiet empfohlen.

Für weitere Artengruppen ist eine Betroffenheit ausgeschlossen.

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.

6.5 Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Stellung genommen zum Vorliegen von Kampfmitteln im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes.

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

7. GUTACHTEN

Artenschutzprüfung Stufe 1, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Fehr, Stolberg; März 2019

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