

STADT ESCHWEILER

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

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1.	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsanlass und Ziel	4
1.4	Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne	4
1.5	Bebauungsplanverfahren	6
2.	ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3.	PLANUNGSINHALT	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
3.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
3.6	Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Bauordnung NRW.....	9
4.	KENNZEICHNUNGEN.....	10
5.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	10
5.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
5.2	Verkehrliche Erschließung	10
5.3	Bodenordnende Maßnahmen	10
6.	UMWELTBELANGE	11
6.1	Eingriff in Natur und Landschaft.....	11
6.2	Artenschutz in der Bauleitplanung.....	11
6.3	Immissionsschutz.....	11
6.4	Bodenschutz	11
7.	GUTACHTEN.....	12
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	12

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, östliche Hälfte des inneren Rings der Erschließung.

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

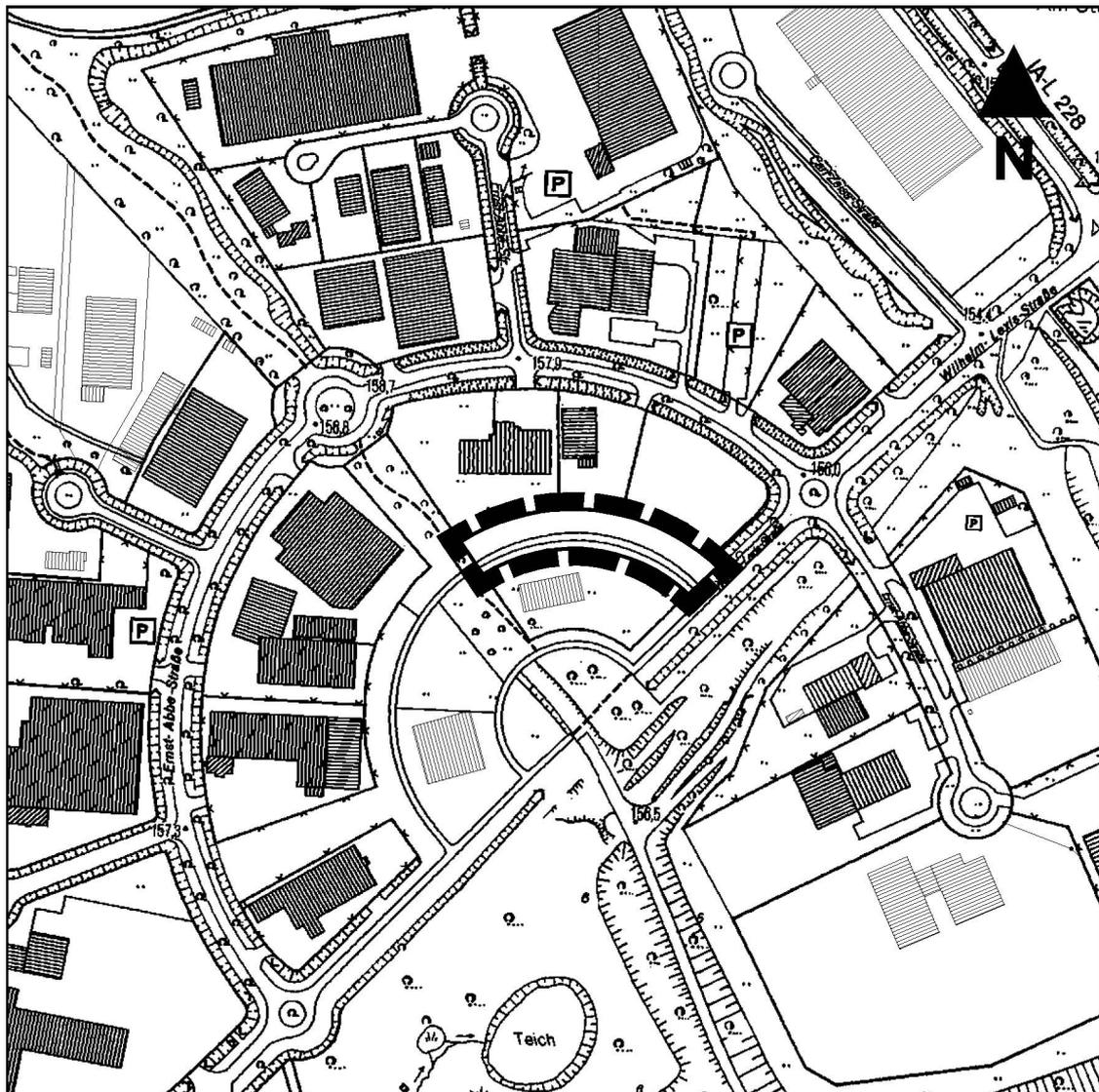


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I –

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – umfasst ein ca. 0,5 ha großes Gebiet im zentralen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Die 4. Änderung überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I –, der seit dem 01.01.1993 rechtsverbindlich ist.

Innerhalb des ca. 26 m breiten, bogenförmigen Änderungsbereichs sind in dem hier gültigen Bebauungsplan (Bebauungsplan 200) Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Die hier festgesetzten, umfangreichen Parkplatzflächen wurden nicht umgesetzt 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 Süden, als Straßenbegleitgrün angelegt.

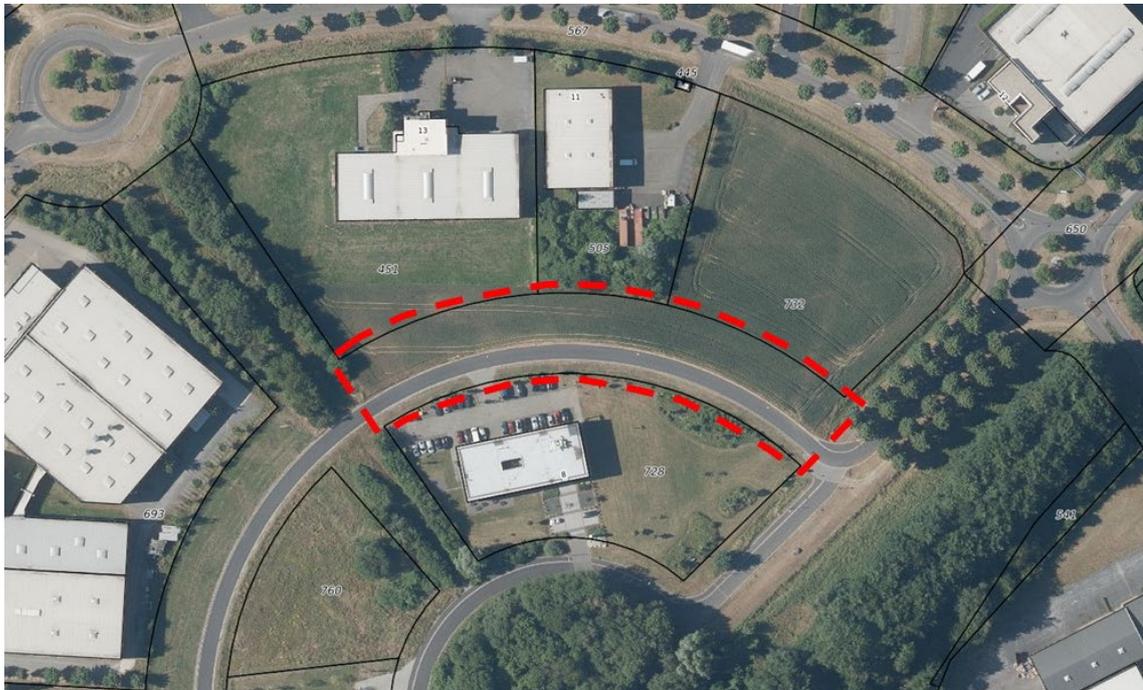


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 [Quelle: inkasPortal, Städteregion Aachen]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Flächen der nördlich angrenzenden Unternehmen in südlicher Richtung erweitern zu können. Für diese Erweiterung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Bei den vorgesehenen Erweiterungsflächen handelt es sich um die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten und als Begleitgrün genutzten Bereiche. Die Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte, nicht mehr genutzte Parkplatzfläche soll zukünftig als gewerbliche Fläche 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 4. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 202 als „gewerbliche Bauflächen“ dar. Berührungspunkte des Geltungsbereichs mit der dargestellten Grünfläche sind zu vernachlässigen, da die Darstellung im FNP nicht parzellenscharf erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, so dass eine Änderung des FNP hier nicht erforderlich ist.

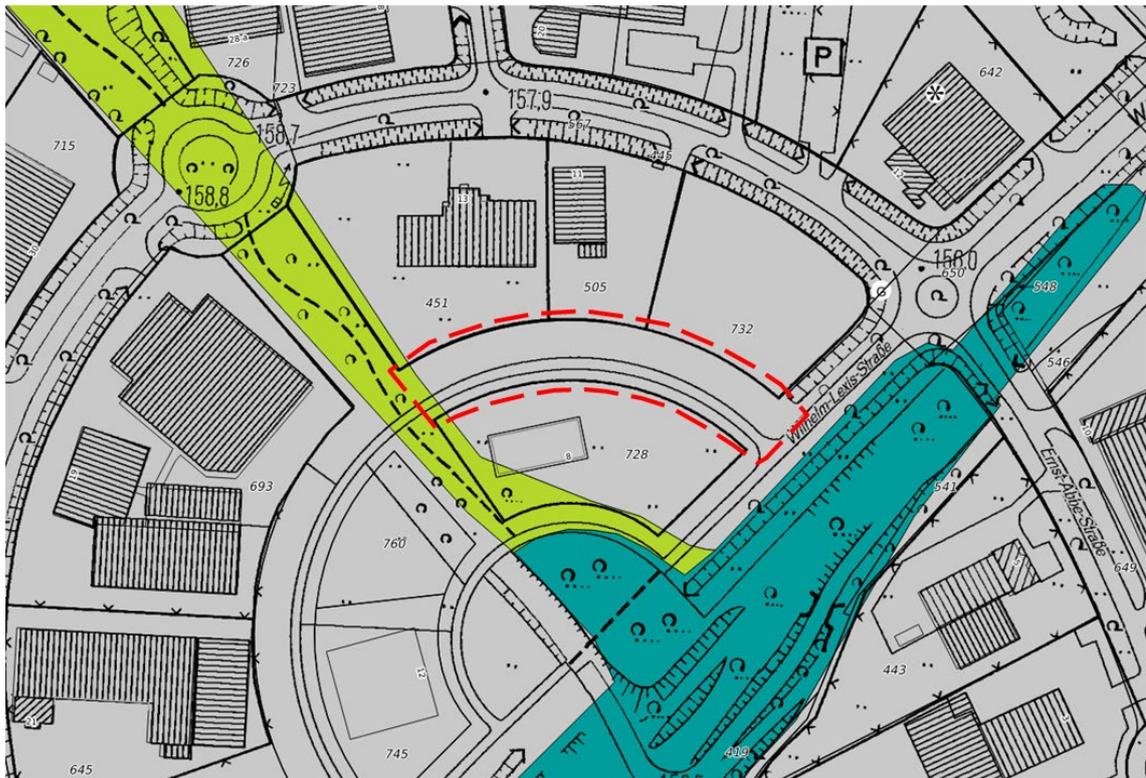


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplans 200. Dieser setzt innerhalb des Änderungsbereichs Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“ fest.

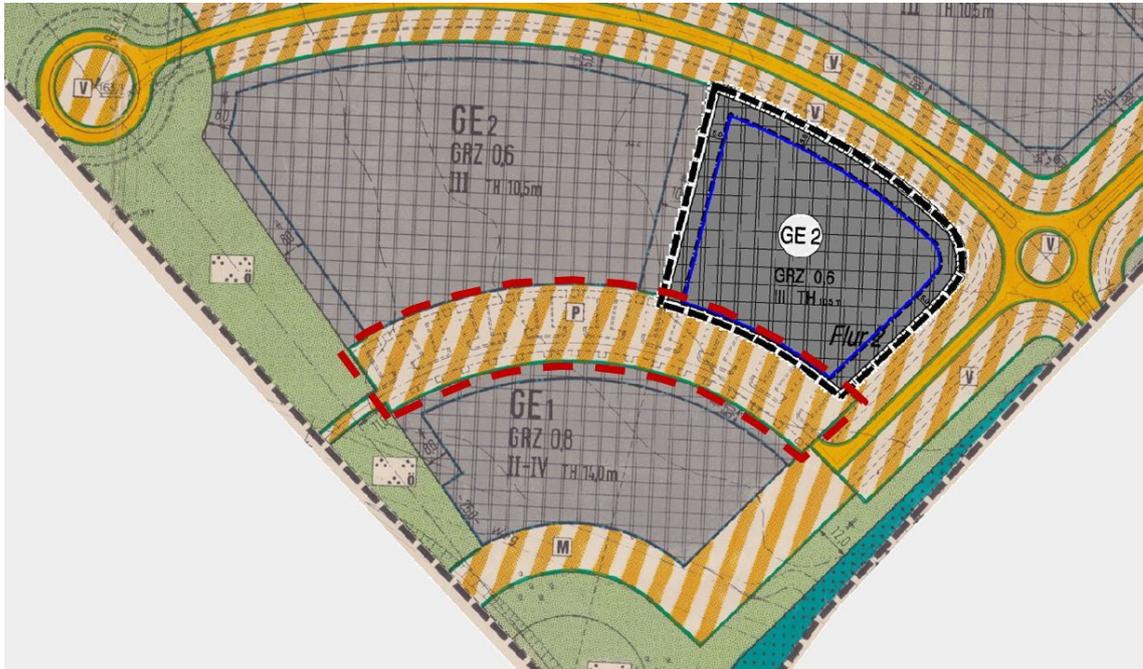


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 200 inkl. der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a 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 Bebauungsplanentwurf steht 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 § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Somit sind die Kriterien der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt. Gemäß § 13a 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 Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

2. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der an der Ernst-Abbe-Straße (Flur 2; Flurstücke 732, 505 und 451) 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 nördlichen Teil des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, welches sich an die dortigen, im Bebauungsplan 200 festgesetzten Gewerbegebiete anschließt und diese in südliche Richtung erweitert.

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

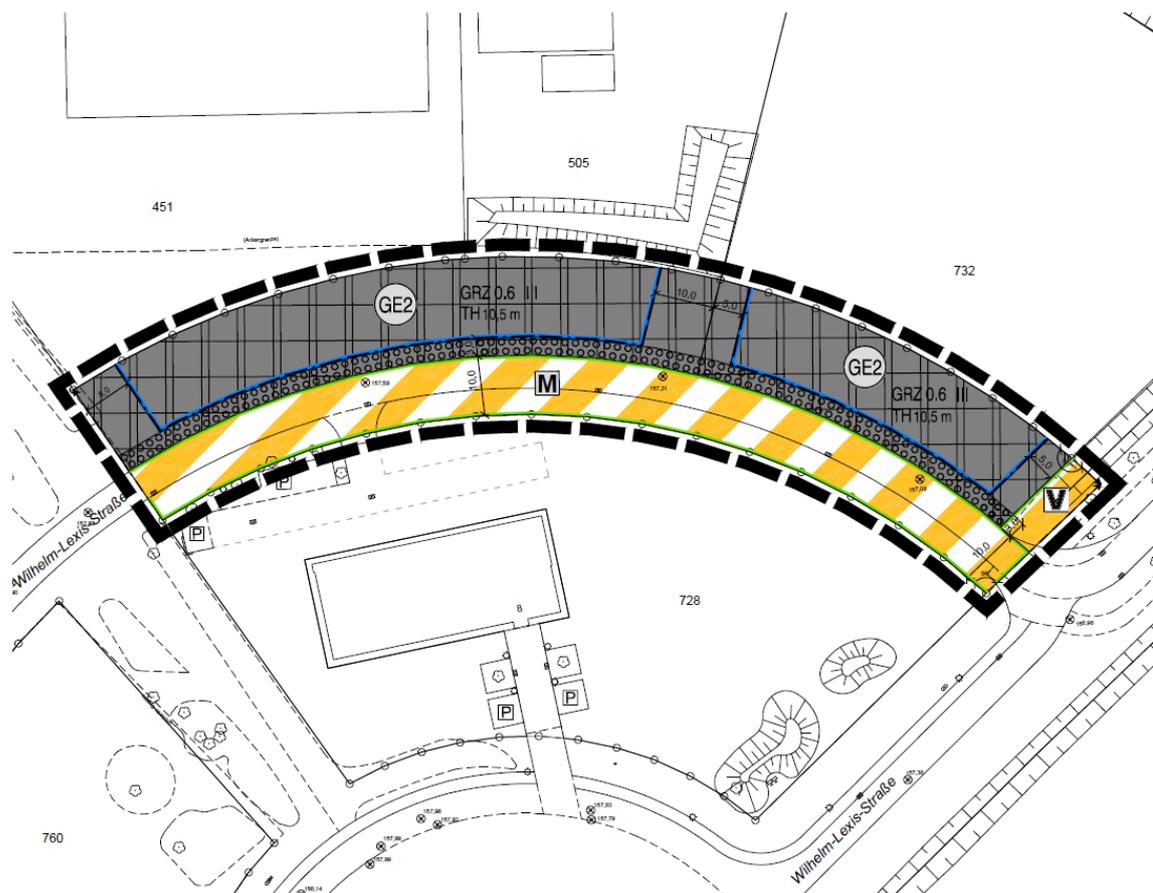


Abb. 5: Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I –

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet ist im Stammpplan des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I - in einzelne Teilbereiche gegliedert worden (GE 1 bis GE 5). Die Gliederung erfolgte nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend des Abstandserlasses. Über eine gezielte Einschränkung der in der jeweiligen Abstandsklasse genannten Betriebe und Anlagen erfolgt eine Konkretisierung der planerischen Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet. Damit soll das Planungskonzept, das sich an der Qualität und Zielvorstellung „Arbeiten im Park“ orientiert, planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Mit der nördlich des Plangebiets angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplans 200 wurden die Festsetzungen des Stammpplans zur Aufnahme von Zentrumsfunktionen (GE 1) aufgehoben und dagegen die bereits angrenzende Festsetzung GE 2 erhalten. Im GE 2 sind dadurch Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 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.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 werden die Gewerbegebiete GE 2 erweitert und dessen Festsetzungen übernommen:

Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Großflächige Freizeitbetriebe sind nicht zulässig.

Die allgemein zulässigen Lagerplätze sind nicht zulässig.

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

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbegebiete der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses 2007 sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die hier festgesetzten Gewerbeflächen der Erweiterung der unmittelbar nördlich anschließenden Gewerbeflächen dienen, wird die Zahl der Vollgeschosse identisch der Festsetzung im Bebauungsplan 200 – Industrie- und Gewerbepark 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 über Verkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Flächenversiegelung möglichst geringgehalten wird und der Parkcharakter des Gebietes gewährleistet wird.

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

Auf je 100 m² 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 Einfahrten 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. § 89 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

– 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

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

– 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 Gewerbeflächen dar und sind somit aus nördlicher Richtung über diese erschlossen.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

6. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a 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 (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) – zu erfolgen.

Durch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a 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 § 13a 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 4. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – umfasst eine Fläche von ca. 4.450 m² mit folgender Unterteilung.

Nutzungsart	Flächengröße (ca.- Angaben)	%
Gewerbegebiet GE 2	2.800 m ²	63 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (M)	1.550 m ²	35 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (V)	100 m ²	2 %
Gesamt	4.450 m²	100 %

Eschweiler, den .2021

gez. Rita Führen