

STADT ESCHWEILER

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

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

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	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	9
3.6	Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Bauordnung NRW.....	10
3.7	Kennzeichnungen	10
3.8	Hinweise.....	10
4.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	11
4.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
4.2	Verkehrliche Erschließung	12
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	12
5.	UMWELTBELANGE	12
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft.....	12
5.2	Artenschutz in der Bauleitplanung.....	12
5.3	Immissionsschutz.....	12
5.4	Bodenschutz	13
6.	GUTACHTEN.....	13
7.	STÄDTEBAULICHE DATEN	13

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.

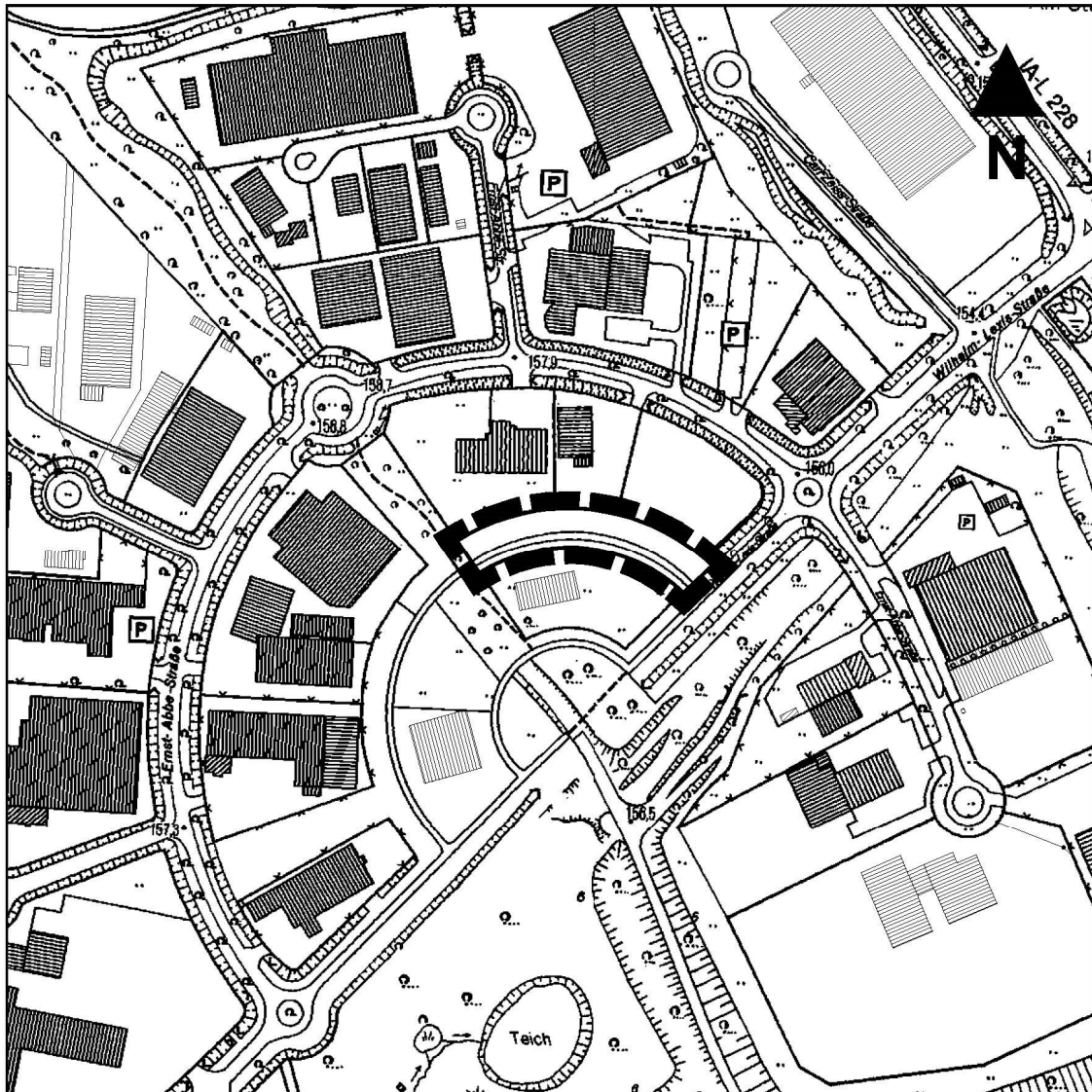


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I –

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 Parkflächen 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.

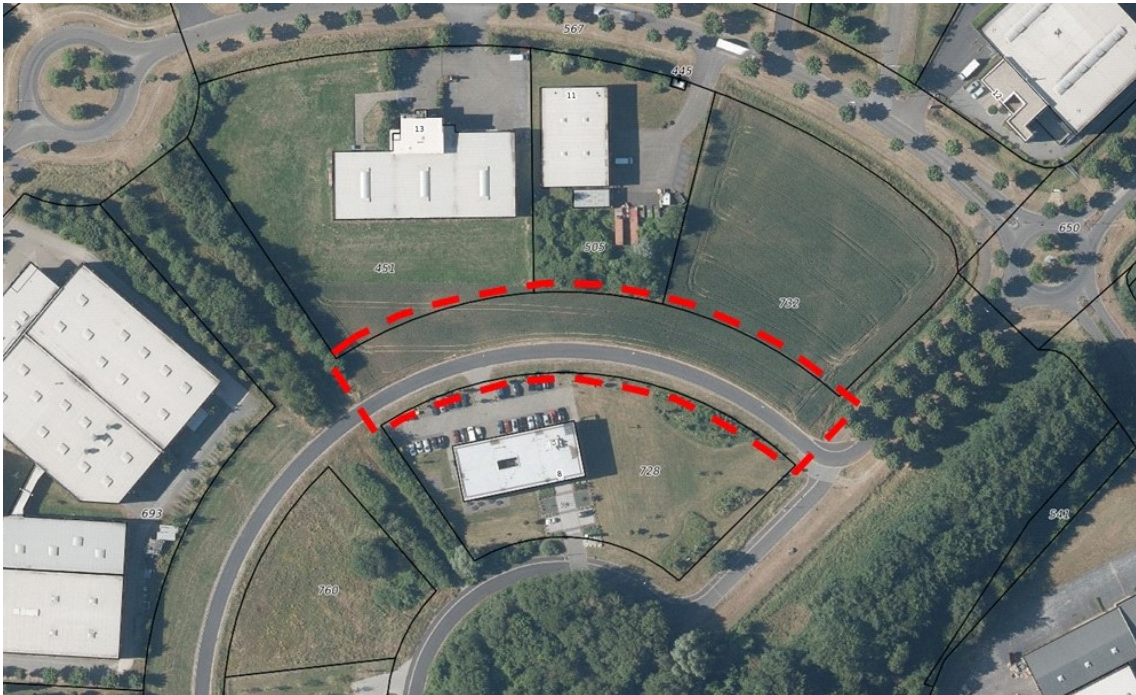


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 [Quelle: inkasPortal, Städteregion Aachen]

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 Parkfläche 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 4. Änderung des Bebauungsplans 200 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.

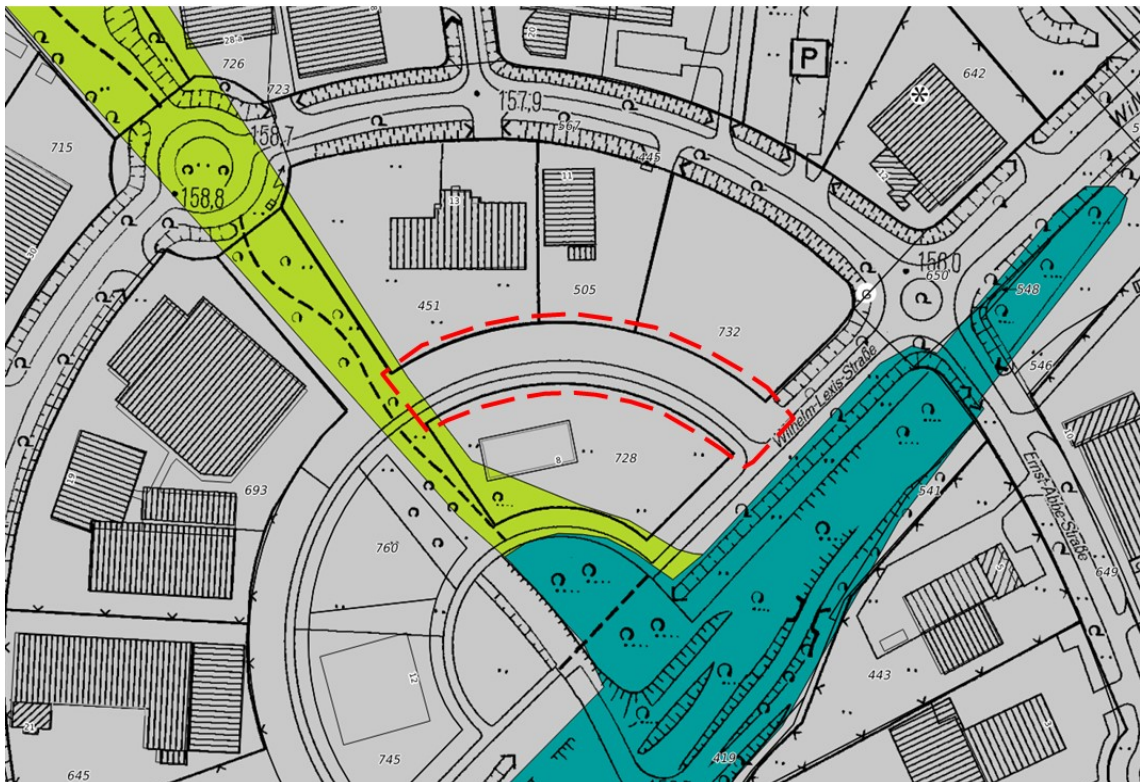


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

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 Parkfläche“ fest.

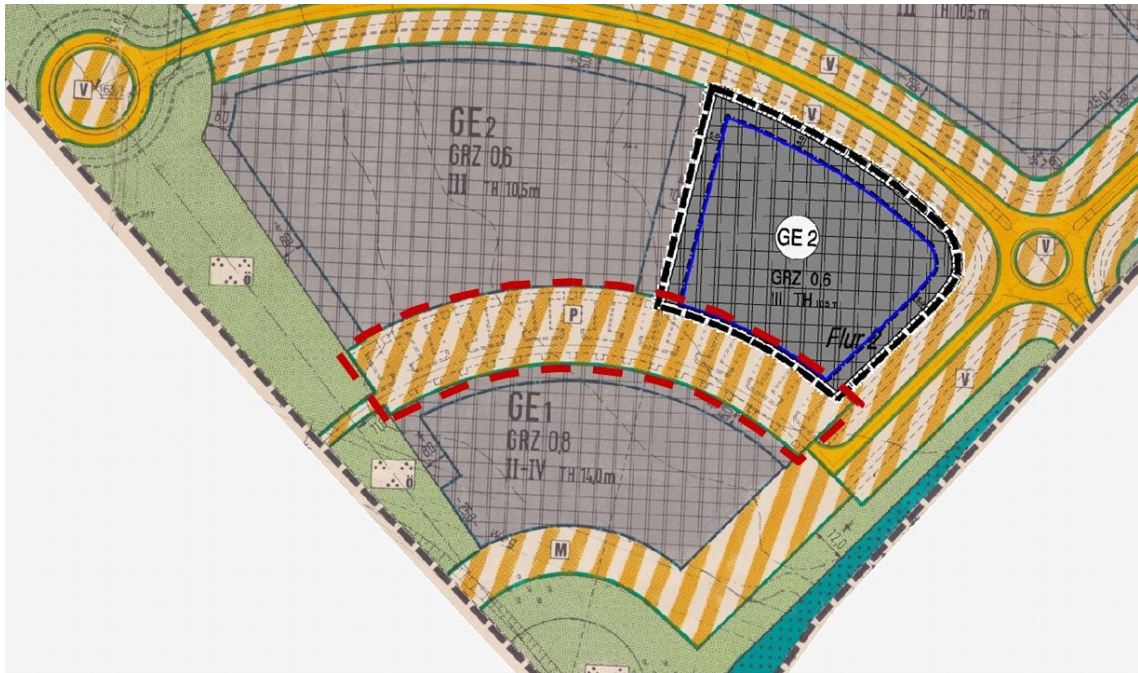


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 200 inkl. der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans

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.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung am 23.09.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans 200 -GP I- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Gleichzeitig fasste der Ausschuss den Beschluss, die Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beteiligen: (Vorlagen-Nr. 279/21

Weiterhin wurde durch den Ausschuss der Beschluss um Punkt III erweitert, in dem die Verwaltung beauftragt wird, dem Eigentümer die Prüfung und Umsetzung regenerativer Energieerzeuger auf den Dächern oder einer Dachbegrünung zu empfehlen. Bei der Umsetzung der Änderung wird dies im Rahmen der Gespräche zur Veräußerung der städtischen Grundstücke erfolgen.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.10.2021 bis 29.10.2021 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Mit Schreiben vom 29.09.2021 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Unterlagen wurden zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zur Verfügung gestellt.

Mit Beschluss der öffentlichen Auslegung vom 07.04.2022 im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler (Vorlagen-Nr. 11/22) erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.06. bis 05.08.2022.

Es wurden weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

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 Parkflächen werden aufgrund der Entwicklung des Gewerbegebietes bisher und auch in absehbarer Zukunft 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.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet ist im Stammplan 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 Stammplans 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)

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind die allgemein zulässigen 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe wird entsprechend der benachbarten Flächen mit 10,5 m über Verkehrsfläche festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie.

Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist die Höhe der an das Grundstück angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Grundflächenzahl

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.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine bestimmte Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 wurde nicht festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität in der Baugestaltung zu ermöglichen. 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.

Der heutige Ausbau der zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche beinhaltet eine Fahrbahn von ca. 5,50 m inkl. beidseitiger zweizeiliger Rinne und einer Einfassung aus Hoch- bzw. Rundbordsteinen. Die südlich angrenzende Restfläche hat eine ungefähre Breite von 4,50 m und ist derzeit begrünt. Ein möglicher zukünftiger Ausbau eines Geh-/Radweges innerhalb der Verkehrsfläche widerspricht nicht den Zielen des Bebauungsplanes.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

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.

3.7 Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Das Plangebiet wurde ehemals bergbaulich genutzt, sodass es sich hier um verfüllte Tagebaufläche handelt. Innerhalb dieser Flächen befinden sich Mischböden unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit. Bodenschichten können auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechseln, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Im Einzelfall können deshalb besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sein.

Wegen dieser Bodenverhältnisse wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, in der bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik ist die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

3.8 Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Zudem steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Da eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren nicht auszuschließen ist und nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfangsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten ist, werden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zur allgemeinen Information wird darauf hingewiesen, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen und Keller und Gründungen entsprechend der Schichtenwasserhältnisse geplant und ausgeführt werden müssen.

Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) DSchG NW hingewiesen wird.

Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

In den vom Bebauungsplan 200 betroffenen und angrenzenden Grundstücksflächen befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden. Zudem müssen Regel-Mindestabstände eingehalten werden, die bei der Regionetz GmbH zu erfragen sind. Eine Gefährdung dieser Anlagen ist auszuschließen.

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 (IGP) erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Dachflächen wird innerhalb des IGP über das vorhandene offene Grabensystem abgeleitet und den bestehenden Versickerungsbecken zugeführt.

Die hier neu festgesetzten gewerblichen Bauflächen stellen lediglich einen geringen Teil aller in das Grabensystem entwässernden Flächen dar (maximal mögliche neu überbaubare Grundstücksfläche von ca. 1.900 m² bei einer GRZ von 0,6), so dass es nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Niederschlagswassermengen kommt.

Im September 2020 wurde ein Erlaubnis Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für den Industrie- und Gewerbepark Eschweiler gestellt. Darin wurde festgestellt, dass die Entwässerungsgräben ausreichend hydraulisch dimensioniert sind und in ausreichendem Maße freie Kapazitäten vorhanden sind.

Anfallende Schmutzwässer sowie die Niederschlagswässer der Hof- und Verkehrsflächen werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Kläranlage Weisweiler zugeführt.

Die Flächen, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, sind im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 200 als Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen) festgesetzt. Aufgrund der Änderung der Bestimmung wird die Einleitung von Niederschlagswasser der Verkehrsflächen in den Mischwasserkanal verringert.

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser der hier betrachteten Erweiterungsflächen ist somit gewährleistet.

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.

4.2 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.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

5. 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.

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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.

5.2 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 wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) durchgeführt. Im Ergebnis sind artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten.

5.3 Immissionsschutz

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

5.4 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. GUTACHTEN

Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe 1), Haese - Büro für Umweltplanung, Stolberg; März 2022

7. 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 17.08.2022

R. Führen