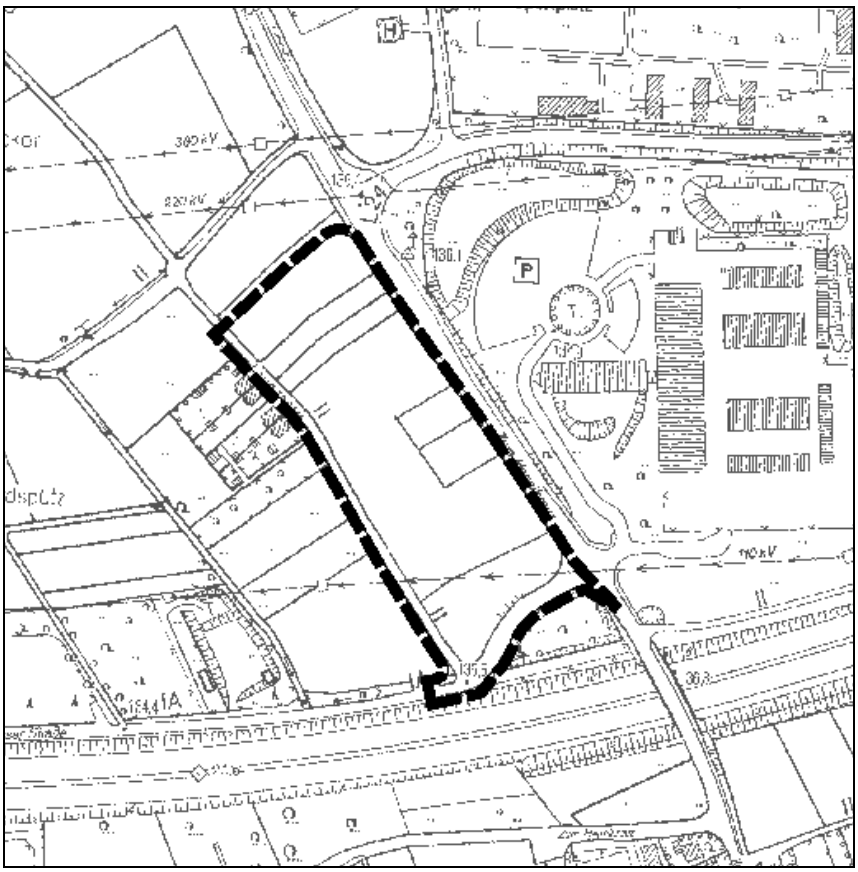
Anlage 5



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 206
- INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK VII -

BEGRÜNDUNG

ERNEUTE OFFENLAGE

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Heutige Situation 3
1.3 Planungsanlass und Ziel 5
1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen 6
2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 8
3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 9
3.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung 10
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 11
3.4 Flächen mit beschränkter Nutzung (Fl) 11
3.5 Anschluss an die Verkehrsflächen 11
3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 12
3.7 Grünordnerische Festsetzungen 12
3.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 13
3.9 Immissionsschutz 13
4 KENNZEICHNUNG 14
5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 14
6 HINWEISE 14
7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 16
7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung 16
7.2 Abfallentsorgung 17
7.3 Verkehrliche Erschließung 17
7.4 Bodenordnende Maßnahmen 17
8 UMWELTBELANGE 17
8.1 Natur und Landschaft 18
8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung 18
8.3 Altlasten 19
9 STÄDTEBAULICHE DATEN 19

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 - Industrie- und Gewerbepark VII - umfasst ein ca. 2,8 ha großes Gebiet nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A 4 (BAB A 4), unmittelbar westlich der Straße Zum Hagelkreuz, die in nördlicher Richtung, ab dem Knotenpunkt mit der Straße Am Kraftwerk, in die Landesstraße 228 übergeht.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Hagelkreuz,
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Dürwißer Straße,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Langgasse und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen.

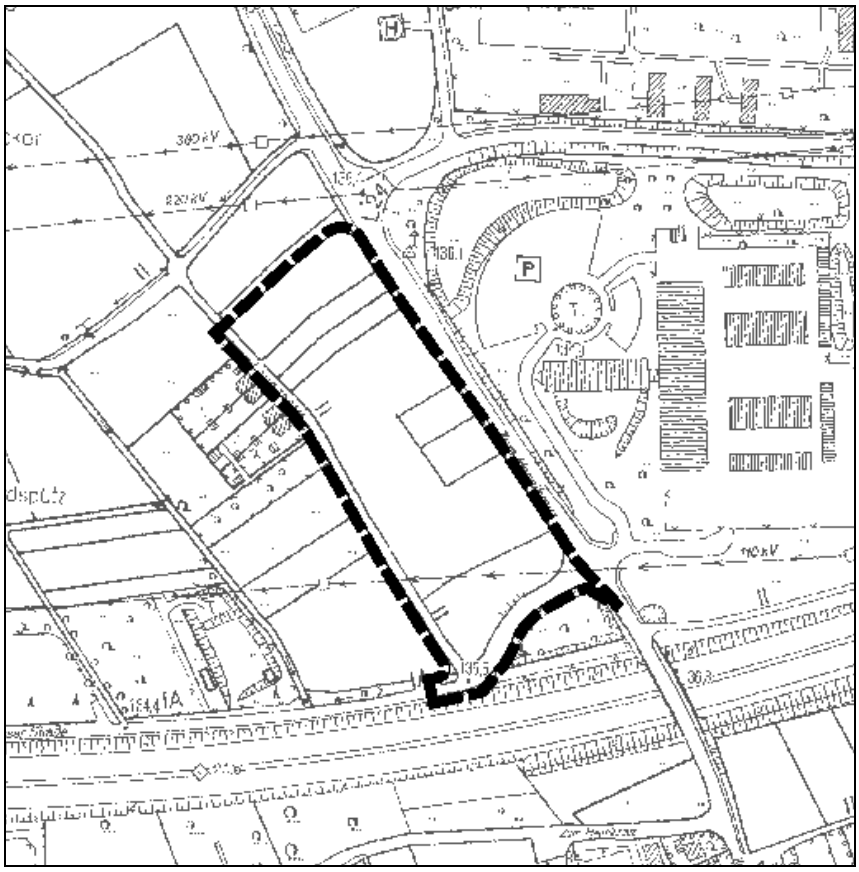


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 - Industrie- und Gewerbepark VII –

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A 4 sowie südlich des bereits bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler. Östlich der Straße Zum Hagelkreuz schließen die Flächen des örtlichen Energie- und Wasserversorgungsunternehmens an und südlich des Plangebietes liegt zwischen Dürwißer Straße und Bundesautobahn ein Regenrückhaltebecken des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist nördlich und westlich überwiegend durch landwirtschaftliche Freiflächen geprägt, die im Norden bis an den dem Industrie- und Gewerbepark vorgelagerten Waldstreifen heranreichen. Im Westen befindet sich eine aus vier Gebäuden bestehende Wohnbebauung in Insellage, die aus südlicher Richtung von der Dürwißer Straße aus über die Langgasse erschlossen ist. Die restlichen, teilweise nicht befestigten Abschnitte der Langgasse dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das das Landschaftsbild prägende Kraftwerk Weisweiler.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Ackerfläche, die im Westen, im Süden und im Osten durch wegbegleitende Randstreifen bzw. Böschungen geringer Höhe umgrenzt ist. Insgesamt ist die Fläche verhältnismäßig eben und steigt von Süden nach Norden um ca. 0,4 m an. Die ackerbaulich genutzte Fläche weist keine landschaftsökologisch wertvollen Gehölzstrukturen auf und ist durch anthropogene Nutzung geprägt.

Das Plangebiet ist über die Dürwißer Straße bzw. die Straße Zum Hagelkreuz sehr gut an das übergeordnete Straßennetz sowie an das Bundesfernstraßennetz (A 4 und A 44) angebunden.

Aus der Lage zwischen Kraftwerk und Umspannwerk resultiert, dass eine Hochspannungsfreileitung das Plangebiet von Osten nach Westen quert.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft straßenbegleitend Richtung Nordwesten eine unterirdische Gasleitung. Von der Dürwißer Straße aus bis zu den Gebäuden an der westlichen Langgasse verläuft oberirdisch, ebenfalls straßenbegleitend, eine Stromleitung.

Aus der Nachbarschaft zur BAB A 4 und nord-östlich zur Landesstraße L 228 ergeben sich gemäß Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßen- und Wegegesetz NRW für die zukünftige Flächennutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen.

Aus der Nachbarschaft zur den Lärmemissionsquellen Bundesfernstraße und Kraftwerk Weisweiler resultiert eine hohe Vorbelastung des Plangebietes.

Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund des hohen Belegungsgrades innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP) und der stetig wachsenden Nachfrage sollen zeitnah weitere neue Gewerbeflächen im Umfeld des IGP entwickelt werden. Die vorliegende Planung wird als Angebotsplanung zur wirtschaftlichen Strukturverbesserung der Region und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet von Eschweiler beitragen.

Wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen und den Gestaltungsstandards der bereits realisierten Bereiche des Industrie- und Gewerbeparks.

Das Plangrundstück ist durch seine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, durch seine räumliche Nähe zu den bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten, aber auch aufgrund seiner geringen landschaftsökologischen Wertigkeit und der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A 4 für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 206 befindet sich in unmittelbar zu den bestehende Gewerbegebietsflächen der Bebauungspläne 201, 204, 205 und 242 und ist durch die Straßen zum Hagelkreuz und Langgasse bereits erschlossen. So ist der Erschließungsaufwand gegenüber einer Neuerschließung im unbeplanten Bereich deutlich geringer. Mit einer Größe von 2,8 ha ist eine vergleichsweise geringe Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden. Mit der Umnutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung getragen.

Von einer Entwicklung von gewerblichen Flächen im Innenbereich der Stadt Eschweiler wird abgesehen. Die hier potenziell noch verfügbaren Flächen sollen größtenteils zu Wohnbauzwecken genutzte werden, um dem hohen Nachfragedruck entgegenzusteuern, bzw. zur Aufwertung des Innenstadtbereiches dienen. Darüber hinaus können Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung in Innenbereichslagen entstehen, die vermieden werden sollen.

Bei Betrachtung des unmittelbaren und erweiterten Umfeldes des Plangebietes ist eine vorherrschende Prägung der Nutzungsart Gewerbe festzustellen. Mit den Zielen des Bebauungsplanes 206 erfolgt eine Arrondierung des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP).

Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Ansiedlungen, der beschriebenen günstigen Lage zu bereits bestehenden Gewerbegebieten, bereits vorhandener Erschließungswege sowie fehlender Flächen in Innenbereichslage, liegt die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zugunsten von gewerblichen Zwecken vor.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

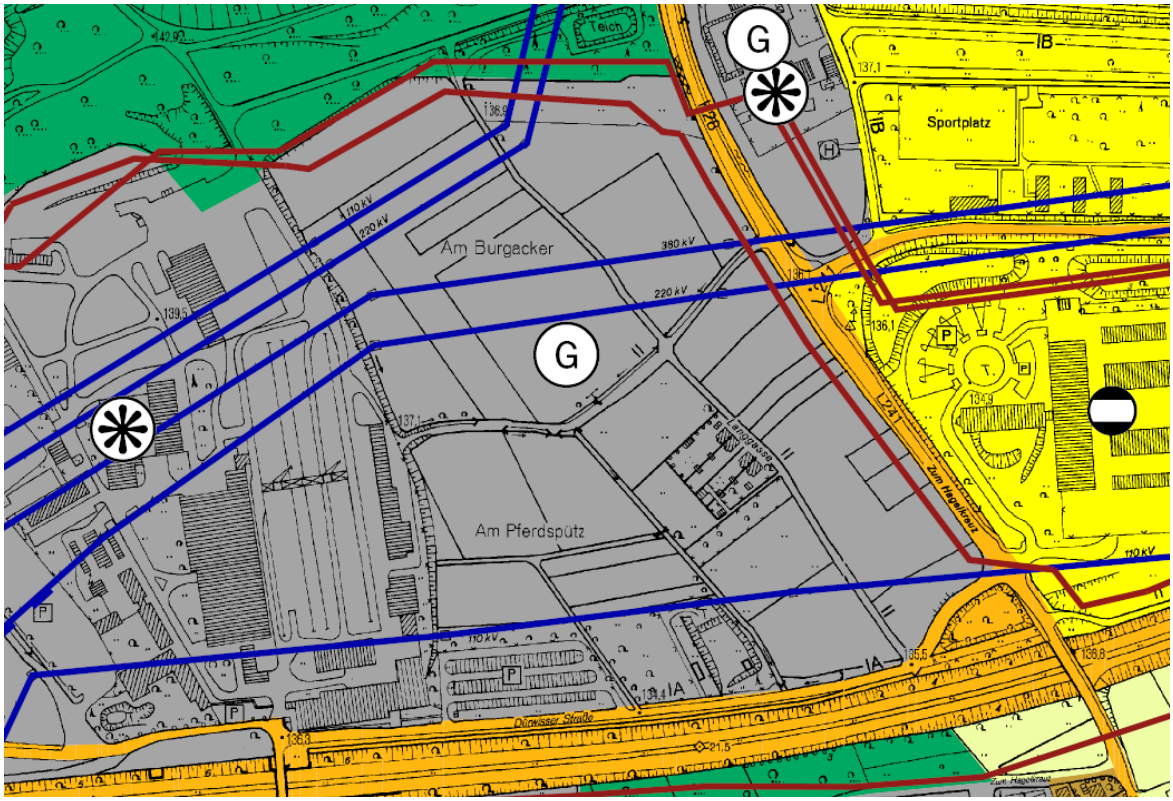


Abb. 3 : Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Eschweiler

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt die überplante Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Gewerbepark“ dar. Nur die südliche, den Geltungsbereich begrenzende Verkehrsfläche der Dürwißer Straße wird als „Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Im Süden quert eine oberirdische Hauptversorgungsleitung das Plangebiet, während entlang der östlichen Plangebietsgrenze straßenbegleitend eine unterirdische Hauptversorgungsleitung verläuft.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 - Industrie- und Gewerbepark VII - werden als Gewerbegebiete, Verkehrsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Vorgaben der Leitungsträger aus der Beteiligung im Verfahren wurden berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die unmittelbar westlich, nord-westlich und nördlich des Plangrundstückes gelegenen, im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen werden bei anhaltender Nachfrage in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entwickelt.

Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan VII ‚Eschweiler / Alsdorf', in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan 206 liegt, trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Entwicklungsziel ist die ‚Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung'. Die Waldfläche nördlich des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet ‚Industrie- und Gewerbepark (IGP)' dargestellt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 206 – Industrie- und Gewerbepark VII – durchgeführt.

Städtebaulicher Rahmenplan

Der Städtebauliche Rahmenplan, der für die Entwicklung des insgesamt ca. 120 ha großen Gesamtareals des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP) aufgestellt und am 25.10.1990 vom Stadtrat beschlossen wurde, stellt die städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen im Bereich des IGP dar.

Abb. 4 : Auszug aus dem Rahmenplan Industrie- und Gewerbepark Eschweiler, 1990

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne, die seither im Bereich IGP in Teilabschnitten aufgestellt und umgesetzt wurden und werden.

Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen fassung.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen. Dem Rahmenplan liegt die städtebauliche Idee des „Arbeitens im Park“ zugrunde. Mehrere Gewerbe- und Industriegebiete sind in ein großzügiges Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines begrünten Gewerbegebietes, welches an das übergeordnete Straßennetz (zur Straße Zum Hagelkreuz bzw. zur Anschlussstelle Eschweiler-Ost der Bundesautobahn A 4) über den bestehenden Knoten Zum Hagelkreuz / Dürwißer Straße angebunden ist. Im Bereich der Langgasse soll eine durchgehende Erschließungsstraße entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgebaut werden.

Entsprechend dem Ziel der größtmöglichen Flexibilität in der Grundstücksteilung und -vermarktung wurden die überbaubaren Flächen insgesamt großzügig festgesetzt. Restriktionen, wie bauliche Einschränkungen und maximale Endwuchshöhen von Anpflanzungen, die sich aus den vorhandenen Hochspannungsfreileitungen und der entlang der Straße zum Hagelkreuz verlaufenden Gastrasse ergeben, wurden in der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird nach Abstandserlass des Landes NRW vom 06.06.2007 gegliedert. Durch die Gliederung des Plangebietes wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren, durch die zukünftigen Gewerbebauten ausgelösten Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung an der Langgasse einwirken. Der Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP) umfasst die Bebauungspläne IGP I bis VII auf einer Fläche von 112,10 ha. Alle Flächen sind im Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Eschweiler als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ziel der Stadt Eschweiler ist es, hier ein zusammenhängendes Gewerbegebiet- und Industriegebiet, zu entwickeln, welches in ein großzügiges Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden ist. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen. Dem Rahmenplan liegt die städtebauliche Idee des „Arbeitens im Park“ zugrunde. Die einzelnen Bebauungspläne werden in zeitlich aufeinanderfolgenden Teilschritten realisiert und ergänzen sich zu einem Gewerbepark. Aufgrund des hohen Belegungsgrades innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP) und der stetig wachsenden Nachfrage werden zeitnah im Rahmen des Bebauungsplanes IGP VII weitere neue Gewerbeflächen im Umfeld des bisherigen IGP entwickelt. Dabei besitzt das Plangebiet des IGP VII mit einer Fläche von ca. 2,8 ha eine eher untergeordnete Größe im Vergleich zum bisherigen Industrie- und Gewerbepark.

Entlang der Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist in Anlehnung an die Grundkonzeption des Rahmenplans und die rechtskräftigen Bebauungspläne im Industrie- und Gewerbepark Eschweiler straßenbegleitend ein 5,0 m breiter Anpflanzstreifen vorgesehen, der das beabsichtigte einheitliche Bild eines begrünten Industrie- und Gewerbegebietes gewährleisten soll. Entlang der Straße Zum Hagelkreuz ist ähnlich zu den Festsetzungen der gegenüberliegenden Bebauungspläne

242 und 202 ein breiterer, hier min. 10,00 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt. Dieser deckt einerseits die Bereiche des nicht überbaubaren Schutzstreifens der Gasleitung und die Anbauverbotszone für Werbeanlagen der am Knotenpunkt Zum Hagelkreuz/Am Kraftwerk beginnenden Landesstraße L 228 ab und wertet gleichzeitig den Gebietsrand und die Randbereiche der Ausfallstraße durch einheitliche Gestaltung und Eingrünung auf.

Um Zufahrten zu den späteren Gewerbeparzellen zu ermöglichen, wird die Überfahrung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) festgesetzt. Ziel der Planung ist, Gewerbebetriebe anzusiedeln, die von der guten Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben profitieren.

Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen gewerblicher Art einerseits sowie von Wohn- und Mischgebieten andererseits wird auf die Abstandsliste des Abstandserlasses des Landes NRW vom 06.06.2007 zurückgegriffen.

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:

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII und innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen.

Durch textliche Festsetzung wird unter den nachfolgend erläuterten Bedingungen jeweils die Ansiedlung von Betrieben der nächst höheren Abstandsklasse ermöglicht. Im Gewerbegebiet GE 1 können auch Anlagen aus der Abstandsklasse VII bzw. im Gewerbegebiet GE 2 Anlagen aus der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Emissionen dieser Anlagen durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen so weit begrenzt werden, dass in den zu schützenden Nachbargebieten schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermieden werden. Damit soll eine Ansiedlung der genannten Betriebe grundsätzlich möglich sein und schädliche Auswirkungen vermieden werden. Dies geschieht zur Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen sowie jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen besser gerecht werden zu können.

Im Stadtgebiet werden Gewerbegebietsflächen ohne Geräuschkontigentierung und ohne Festsetzung von Abstandsflächen unter anderem in den Gewerbegebieten im Bereichen der Bebauungspläne 40 - Steinfurt - und 41 –Nothberger Benden- angeboten, auf denen sich Gewerbebetriebe hinsichtlich eventuell auftretender Lärmemissionen uneingeschränkt ansiedeln können.

Durch die Gliederung des Plangebietes nach dem o.a. Abstandserlass wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der nahegelegenen Bundesautobahn bleiben unverändert.

Gewerbegebiet (GE 1 / GE 2)

Aus den nachfolgend erläuterten besonderen städtebaulichen Gründen werden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Eine Ansiedlung entspricht nicht den genannten Planungszielen und würde darüber hinaus zu einem nicht gewünschten erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Aus den gleichen Gründen sind auch Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Gleichzeitig können negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler sicher ausgeschlossen werden.

Zulässig sind hingegen die Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes, wenn die angebotenen Sortimente im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und die Verkaufsfläche nicht mehr als 150 m² umfasst. Im Plangebiet sind vorrangig gewerbliche Nutzungen zulässig. Verkaufsflächen müssen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Mit der zwingenden Zuordnung der Verkaufsflächen und deren Unterordnung gegenüber den überbauten Grundstücksflächen soll der Vorrang der gewerblichen Nutzung sichergestellt werden.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden aufgrund der Immissionsvorbelastung des Standortes ausgeschlossen.

Unzulässig sind darüber hinaus auch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, da sie dem Charakter des Industrie- und Gewerbepark nicht entsprechen.

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die mit 0,8 festgesetzte GRZ entspricht dem für Gewerbegebiete geltenden Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Abweichend von der in den bereits realisierten Industrie- und Gewerbegebieten festgesetzten GRZ von 0,7 wurde an diesem Standort eine GRZ von 0,8 festgesetzt, da das Plangebiet durch seine geringe Größe und seine Lage zu Hochspannungsleitungen und Ferngasleitung in seiner Bebaubarkeit bereits stark eingegrenzt wird. Durch die GRZ von 0,8 soll eine größtmögliche Ausnutzbarkeit gewährleistet werden, die für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe trotz Restriktionen attraktiv ist.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist in Anlehnung an die Planungsziele der umliegenden Bebauungspläne des Industrie- und Gewerbeparks über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Die Höhenfestsetzungen lassen eine Gebäudehöhe von ca. 12 m zu, die der Höhe eines üblichen Gewerbebetriebes entsprechen. Die Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen um maximal 2,5 m überschritten werden, um die Funktionalität der Gebäude sicherzustellen. Damit die genannten Anlagen optisch nicht zu stark in Erscheinung treten, müssen die

technischen Aufbauten mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet, zum anderen eine mögliche negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

Einschränkungen, die sich aus den umliegenden Hochspannungsfreileitungen und den damit verbundenen Vorgaben der Leitungsträger ergeben, wurden in den konkreten Höhenfestsetzungen berücksichtigt. Aus Sicherheitsgründen ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen durch untergeordnete Bauteile und sonstige Aufbauten nicht zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um die Bauweise der Betriebe so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird auf die Kann-Vorschrift gemäß § 22 BauNVO zurückgegriffen und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit können einzelne Gewerbebetriebe unter Wahrung der Abstandflächen gemäß Landesbauordnung sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Im Plangebiet wird eine große zusammenhängende überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt, die eine hohe Flexibilität bei der Platzierung von Baukörpern und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten soll. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Freiräumen und Anpflanzflächen ein, um diese zu schützen. Die Anbauverbotszone der Autobahn (BAB A 4) gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die im Plangebiet befindlichen, Schutzstreifen der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung wurden im Bebauungsplan durch die Festsetzung maximaler Gebäude- und Endwuchshöhen (Begründung Nr. 3.2 und 3.7) sowie durch Ausschluss von Nutzungen (Begründung Nr. 3.4) berücksichtigt.

3.4 Flächen mit beschränkter Nutzung (Fl)

Der Schutzstreifen der südlichen 110 kV-Leitung wird als Fläche mit beschränkter Nutzung festgesetzt (Fl), um die Vorgaben des Leitungsträgers zu sichern.

In den textlichen Festsetzungen wird die Beschränkung der Nutzung folgendermaßen definiert:

Aus Sicherheitsgründen sind auf der festgesetzten Fläche Fl nur Anlagen in flächiger Ausführung (z.B. Stellplätze, Zufahrten) zulässig.

3.5 Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der Dürwißer Straße wird entsprechend ihres heutigen Ausbaus planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Von der Dürwißer Straße aus ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der dortigen Langgasse eine durchgehende Erschließungsstraße geplant, die das Plangebiet südlich über die Dürwißer Straße und den dort bestehenden Knotenpunkt an das übergeordnete Straßennetz (zur Straße Zum Hagelkreuz bzw. zur Anschlussstelle Eschweiler-Ost der Bundesautobahn A 4) anbindet.

Diese Nord-Süd-Erschließung ermöglicht die Erschließung der künftigen Gewerbeparzellen innerhalb des Plangebietes ohne zusätzliche Zu- und Abfahrten an der Straße Zum Hagelkreuz und dient gleichzeitig der Erschließung der in nachfolgendem Bebauungsplanverfahren zu entwickelnden westlich angrenzenden Gewerbeflächen. Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Breite von maximal 20m zulässig. In Abhängigkeit von der Größe des Gewerbebetriebes können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden. Damit sollen die betrieblichen Abläufe auf dem jeweiligen Grundstück sichergestellt werden.

Grundsätzlich sind Ein- und Ausfahrten im Straßenabschnitt südlich der Straße „Am Kraftwerk“ auch zur östlichen Straßen „Am Hagelkreuz“ möglich Hierfür ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich, um die Verkehrssicherheit der Straße „Zum Hagelkreuz“ sicherzustellen.

Zur Gewährleistung eines gesicherten Begegnungsverkehrs wird die heutige Langgasse auf 10,0 m verbreitert, die Radien in den Kreuzungsbereichen werden entsprechend den Schleppkurven für Sattelschlepper angepasst.

3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen eine Ferngas- und eine Wasserleitung. Im Bereich der durch die Leitungsträger vorgegebenen Schutzstreifen wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt, um diese unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sowie deren Erreichbarkeit und die Anfahrbarkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB planungsrechtlich zu sichern.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Straße Zum Hagelkreuz wird in Anlehnung an die Festsetzungen der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des IGP straßenbegleitend ein mindestens 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zweck dieser Festsetzung ist die Einfassung der an den übergeordneten Verkehr anbindenden Ausfallstraße, eine einheitliche Begrünung der Straßenrandbereiche zur Einbindung in das ökologische Gesamtkonzept, aber auch die Ermöglichung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

Entlang der das Plangebiet südlich und westlich einfassenden Erschließungsstraßen wird straßenbegleitend ein 5,0 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt, um eine angemessene Durchgrünung zu sichern und dem Konzept „Arbeiten im Park“ gerecht werden zu können.

Ziel dieser Festsetzungen ist die Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Eingrünung des Plangebietes und die landschaftsökologische Vernetzung mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den sich daran anschließenden Waldflächen.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist keine Festsetzung eines Anpflanzstreifens vorgesehen, um die nördlich anschließenden, künftig zu entwickelnden Gewerbeflächen nicht abzugrenzen und langfristig eine flexible Grundstücksteilung zu ermöglichen.

Zur Einbindung der Gewerbeflächen und insbesondere der Stellplatzflächen in das Grünkonzept ist gemäß den textlichen Festsetzungen pro vier ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Baum in unmittelbarer Nachbarschaft zur jeweiligen Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient neben der gestalterischen Aufwertung der Gewerbeflächen auch der Verbesserung des Kleinklimas.

Ebenfalls in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Bereich des nördlich gelegenen Industrie- und Gewerbeparks wird die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grund-

stücksflächen übernommen. Entgegen der städtebaulichen Rahmenplanung sind 20% statt 30 % eines Baugrundstückes als unversiegelte Grünfläche mit eingestreuten Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet unterliegt bereits verschiedenen Restriktionen, die sich u.a. aus der das Plangebiet überspannenden Hochspannungsleitung ergeben. Aufgrund dessen wurde der Anteil der begrünten Fläche von 30 % auf 20 % reduziert, um eine bessere Bebaubarkeit der zukünftigen Gewerbegebietsfläche zu ermöglichen. Die Festsetzung, einen bestimmten Grundstücksanteil zu begrünen, trägt dazu bei, den Leitgedanken des „Arbeitens im Park“ gestalterisch umzusetzen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, PKW-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

In den Pflanzlisten zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde berücksichtigt, dass innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen Pflanzen mit maximalen Endwuchshöhen von 3 m erlaubt sind.

Darüber hinaus wird im Bereich der Gasfernleitung entlang der Straße zum Hagelkreuz lediglich das Anpflanzen von Wildblumen zugelassen.

3.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen kann ein Teilausgleich im Plangebiet erfolgen. Dass verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 77.187 ökologischen Einheiten wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler kompensiert und den bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112, Flurstücksnummern 1 und 23 (“Röher Gracht“, Eschweiler) zugeordnet. Diese ehemals intensiv genutzten Ackerflächen wurden in Dauergrünland (Glatthaferwiesen) umgewandelt und werden seither extensiv als Mähwiese genutzt.

3.9 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der angrenzenden Bundesautobahn (BAB A 4) und der Straße Zum Hagelkreuz (nördlich L 228) sowie durch Gewerbelärm, ausgehend vom Kraftwerk Weisweiler und von der Müllverbrennungsanlage Weisweiler, vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Zur Vermeidung und Verminderung auf die benachbarte Wohnbebauung einwirkender Emissionen der Gewerbebetriebe wird auf die Abstandsliste des Abstandserlasses des Landes NRW vom 06.06.2007 zurückgegriffen. Mit der Gliederung des Plangebietes gemäß Abstandserlass werden ausreichende Abstände zwischen emittierenden Anlagen gewerblicher Art einerseits sowie von Wohn- und Mischgebieten andererseits gewährleistet. Durch die Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken.

Luftschadstoffe

Durch die von dem Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen und Betriebsgeländen ausgestoßenen, verkehrsrelevanten Luftschadstoffe ist von einer Vorbelastung auszugehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass besondere Maßnahmen zum Schutz der Beschäftigten im IGP-nahen Plangebiet nicht erforderlich sind.

4 KENNZEICHNUNG

Teilbereiche des Bebauungsplangebietes werden aufgrund humoser Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Im zugehörigen Textteil des Bebauungsplans werden zu beachtende DIN-Normen genannt.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB A 4)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurden die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen entlang von Bundesfernstraßen nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 4 gilt das Anbauverbot. Neben Hochbauten dürfen in dieser Zone keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind wie z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrzufahrten oder Lagerflächen.

Das Plangebiet befindet sich in der 100 m Anbaubeschränkungszone der Autobahn. Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen Bauanlagen gleich. Die sich aus § 9 FStrG ergebenden Bauverbote und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Aufgrund dessen wurde die auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) festgesetzte Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen und die daraus resultierende Beschränkungen in Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

6 HINWEISE

Bodendenkmalpflege

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

Hinweise ergaben, dass sich unter der heutigen Asphaltschicht der Langgasse ein älteres Pflaster befindet, dass gegebenenfalls um einiges älter ist als angenommen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass Erdarbeiten an der Langgasse durch die LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen) archäologisch begleitet werden müssen, da im Umfeld des Plangebietes die bedeutende Aachen-Frankfurter Heerstraße verläuft und ihr exakter Verlauf im Mittelalter noch nicht genau bestimmt ist. Die Meldepflicht bei Bodenfunden bleibt bestehen. Sollten es im Rahmen der archäologischen Begleitung zu Bodenfunden kommen, sind den Weisungen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Außenstelle Nideggen zu folgen. Die Hinweise auf die erforderliche archäologische Begleitung der Erdarbeiten an der Langgasse und auf die Meldepflicht von Bodenfunden wurden zur Erklärung in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) beteiligt. Es gibt Hinweise, dass im Bereich des Plangebietes vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben, so dass eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen wird. Ein Hinweis auf die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel im Plangebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundwasserabsenkungen

Im Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Grenzbereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Hausdrainagen

Gemäß Stellungnahme der StädteRegion Aachen, Umweltamt / Allgemeiner Gewässerschutz, ist das Betreiben von dauerhaften Hausdrainagen ist ausgeschlossen. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde zur Information in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Thermische Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Erdbebenzone

Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Fläche der Ferngasleitung Nr. 79 der Open Grid Europe GmbH sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Hochspannungsfreileitungen, Hochspannungsmasten

In den Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen sind aus Sicherheitsgründen die Vorgaben der Leitungsträger zu berücksichtigen. Die im Beteiligungsverfahren seitens der Leitungsträger eingegangenen Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Lärmschutz

Auf Anregung der StädteRegion Aachen wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit jedes Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren entsprechend Absatz A.2 des Anhangs der technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachzuweisen ist und dass hierbei für die vorhandene Wohnbebauung der Langgasse die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 e) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), entsprechend ihrer Charakteristik als Kleinsiedlung gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Kleinsiedlungsgebiete, zu berücksichtigen sind. Zur Beurteilung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnhäuser an der Langgasse betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Der Hinweis dient zur Information, dass im Baugenehmigungsverfahren die in der TA-Lärm genannten Werte für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit zugrunde gelegt werden.

Tektonische Störungen

Seitens des geologischen Dienstes NRW wurde erläutert, dass sich im Plangebiet die hydraulisch wirksame tektonische Störung Weisweiler Sprung befindet. Parallel dazu verläuft westlich der Planfläche eine weitere tektonische Störung.

Zur Information wurde ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, dass das gesamte Plangebiet im Bereich der Störungszonen der beiden genannten tektonischen Störungen liegt. Beide Störungen sind seismisch nicht aktiv.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 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. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die noch unbebauten Grundstücke.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept (Stand August 2019) zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro TUTTAHS & MEYER aus Aachen erstellt, welches verschiedene Entwässerungsvarianten untersucht hat. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl eine Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation als auch eine Einleitung in den „Köttelbach“ im Freispiegel möglich ist. Aufgrund der Vorgaben des § 55 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermi-

schung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist und eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, wurde zugunsten der Variante 2 entschieden. Eine Einleitung des Regenwassers erfolgt in den nahegelegenen Köttelbach. Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen wird über einen Transportgraben in eine Regenrückhaltemulde geführt und anschließend gedrosselt in den Köttelbach eingeleitet. Das Regenwasser der Straßen- und Hofflächen wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

7.2 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.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG – sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist u.a. dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten (UFH) auf den Betriebsgeländen eingebaut wird. Dies ist in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes wird auf die gutachterlich Untersuchung der Auswirkungen der durch den Bebauungsplan entstehenden Zusatzverkehre auf das angrenzende Straßensystem verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der durch den Plan erzeugte Verkehr nachhaltig leistungsfähig und sicher an das übergeordnete umliegende Straßennetz angebunden werden kann.

Das Plangebiet ist über den Knotenpunkt „Dürwißer Straße - Zum Hagelkreuz - Zufahrt Regionetz“ zu erreichen. Dieser unsignalisierte Knotenpunkt ist bereits mit Linksabbiegespuren in beide Richtungen von der Straße „Zum Am Hagelkreuz“ kommend ausgestattet.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

8 UMWELTBELANGE

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

8.1 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.

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

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. U.a. erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen „Langgasse“, „Dürwißer Straße“ und der Straße „Zum Hagelkreuz“, wobei die in den Festsetzungen anhängende Pflanzliste die Einschränkungen der möglichen Anpflanzungen innerhalb der Schutzbereiche der Hochspannungsfreileitungen bzw. der Gasleitungen und im Bereich des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, da mindestens 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes herzurichten sind. Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen und je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum anzupflanzen.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu diesem Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes ein Ökologisches Defizit in Höhe von 77.187 Ökologischen Werteinheiten entsteht. Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Eschweiler und wird den bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112 Flurstücksnummern 1 und 23 („Röher Gracht“, Eschweiler-Röhe) zugeordnet.

8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt inklusive Feldhamsterkartierungen.

Für den Bereich wurden zwei Hamsterkartierungen durchgeführt. Die erste Kartierung erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Sommer 2005, eine weitere im April 2018. Bei beiden Kartierungen konnten keine Feldhamsterbaue festgestellt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Art oder ihres Lebensraumes durch die Umsetzung des Bebauungsplanes. Das Vorkommen des Steinkauzes kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung des Vorkommens dieser Art durch die Biologische Station der Städte Region Aachen e.V. mit Klangattrappe im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes blieb ergebnislos. Das Plangebiet sowie das Umfeld weisen keine typischen Jagdräume (Grünland, bevorzugt beweidet) für den Steinkauz auf. Aufgrund des suboptimalen Lebensraumes für den Steinkauz im Plangebiet ist nicht von einem Vorkommen des Steinkauzes auszugehen.

Die Artenschutzprüfung ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet selbst keine planungsrelevanten Arten vorkommen. Im Umfeld ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht auszu-

schließen. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen planungsrelevanter Arten jedoch nicht verschlechtert. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG /Zugriffsverbote) werden durch die Umsetzung der Planung nicht ausgelöst. Eine vertiefende Art für Art Prüfung mit Erfassung (ASP II) ist nicht erforderlich.

8.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit keine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 – Industrie- und Gewerbepark VII - umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha mit folgender Unterteilung:

Gesamtfläche	28.122 qm	100 %
Gewerbegebiet (GE)	22.874 qm	81 %
Straßenverkehrsfläche	4.632 qm	17 %
Versorgungsfläche	616 qm	2 %

Eschweiler, den 21.08.2019

gez. R. Führen

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG 21

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden 21

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele 22

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 25

2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 25

2.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima 29

2.3 Schutzgut Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung 33

2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 34

2.5 Erneuerbare Energien 35

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien 35

2.7 Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet 35

2.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 36

2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 36

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG 36

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben 36

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 37

3.3 Zusammenfassung 37

1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 206 – IGP VII – wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 206 – IGP VII – umfasst ein ca. 28.000 qm großes Gebiet nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A 4 (BAB A 4), unmittelbar westlich der Straße „Zum Hagelkreuz“, die in nördlicher Richtung, ab dem Knotenpunkt mit der Straße „Am Kraftwerk“, in die Landesstraße 228 übergeht. Im Westen wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung der Langgasse und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Norden gleichfalls durch die Langgasse und landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.
Aufgrund des hohen Belegungsgrades innerhalb bestehender Industrie- und Gewerbeflächen und der anhaltenden Nachfrage sollen innerhalb der Stadt Eschweiler neue Gewerbeflächen entwickelt werden. Die vorliegende Planung stellt als 7. Bauabschnitt eine Ergänzung des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler dar. Demzufolge ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe.

Der Bebauungsplan 206 – IGP VII – in Eschweiler wird aufgestellt zur wirtschaftlichen Strukturverbesserung der Region und zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet. Bereits im Rahmenplan zum Industrie- und Gewerbepark Eschweiler aus dem Jahre 1990 und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird die Zielsetzung, hier Gewerbeflächen zu entwickeln, dargestellt.

Das Plangebiet ist durch seine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, durch seine räumliche Nähe zu den bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten, aber auch aufgrund seiner geringen landschaftsökologischen Wertigkeit und der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A 4 für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

Die Erschließung erfolgt über die Knotenpunkte „Dürwißer Straße“ und „Am Kraftwerk“ über die westlich verlaufende und auszubauende „Langgasse“ aus. Die südlich verlaufende Dürwißer Straße und die westlich verlaufende Straße „Langgasse“ liegen teilweise innerhalb des Plangebietes.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend des Abstandserlasses gegliedert, um bezüglich potentieller Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen einen ausreichenden Abstand zu der westlich benachbarten Wohnbebauung nachweisen zu können.

Zusätzliche Abstände ergeben sich aus den Sicherheitsabständen zu Hochspannungsleitungen, -freileitungen, zu Gastrasse und Wasserleitung sowie durch die Anbauverbotszone der Bundesautobahn A4.

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 2,8 ha. Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

– Nettobauland	ca. 2,29 ha
– Verkehrsflächen	ca. 0,46 ha
– Flächen für die Regenwasserbeseitigung	ca. 0,06 ha

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Festsetzung der GRZ mit einem Maßfaktor von 0,8 entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da eine Aufteilung der Grundstücke und die Größe der sich ansiedelnder Betriebe nicht bekannt ist, wurden ein großes zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. Damit werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von unterschiedlich großen Gewerbebetrieben und ein ausreichender Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglicht. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für diese Flächen ist hier zukünftig ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Zu den umgebenden Straßen erfolgt eine zusammenhängende Eingrünung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern. Darüber hinaus erfolgt eine Durchgrünung des zukünftigen Gewerbegebietes, indem 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünfläche herzurichten sind und Baumpflanzungen auf PKW-Stellplatzanlagen vorzunehmen sind.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt die überplante Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Gewerbepark“ dar. Nur die südliche, den Geltungsbereich begrenzende Verkehrsfläche der Dürwißer Straße wird als „Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Im Süden quert eine oberirdische Hauptversorgungsleitung das Plangebiet während entlang der östlichen Plangebietsgrenze straßenbegleitend eine unterirdische Hauptversorgungsleitung verläuft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 206 – Industrie- und Gewerbepark VII – durchgeführt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII „Eschweiler / Alsdorf“. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Entwicklungsziel ist die „Temporäre Erhal-

tung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“. Eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist durch landschaftsgestalterische Maßnahmen sowie durch Kompensationsmaßnahme vorzunehmen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet liegt ca. 160 m nördlich des Plangebietes und ist als Landschaftsschutzgebiet „Industrie- und Gewerbepark (IGP)“ festgesetzt (LSG 2.25). Hierbei handelt es sich um dicht bewaldete Böschungen.

Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz / Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Stadt Eschweiler, Abteilung Freiraum und Grünordnung), in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der Planungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ökologisches Defizit in Höhe von 77.187 ökologischen Einheiten verbleibt. Das entstehende Defizit wird den bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112 Nrn. 1 und 23 („Röher Gracht“, Eschweiler-Röhe) zugeordnet, so dass insgesamt eine vollständige Kompensation der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes von Eschweiler umgesetzt werden kann.

Artenschutz

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet selbst keine planungsrelevanten Arten vorkommen. Im Umfeld des Plangebietes ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen. Durch die Entwicklung des Baugebietes wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen planungsrelevanter Arten dort jedoch nicht verschlechtert. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) werden durch die Umsetzung der Planung nicht ausgelöst. Eine vertiefende Art für Art Prüfung mit Erfassung (ASP II) ist nicht erforderlich.

Eine Erfassung des Feldhamsters erfolgte durch das Büro raskin, Umweltplanung und Umweltberatung GbR, April 2018. Im Rahmen der Kartierung zum Vorkommen des Feldhamsters konnten weder Tiere noch Lebensstätten (Baue) nachgewiesen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Art oder ihres Lebensraumes durch die Umsetzung der Planung.

Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Seit 2008 gilt in der Stadt Eschweiler die Satzung zum Schutz des Baumbestandes. Diese regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Geschützte Bäume sind zur erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich. Im Genehmigungsbescheid werden entsprechende Ersatzpflanzungen festgelegt.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) 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. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird. Zur Regenwasserableitung wurde durch das Ingenieurbüro Tuttahs & Meyer, Aachen, ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Einleitung des Regenwassers in die bestehende umliegende Mischwasserkanalisation ist nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz unzulässig. Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist an dieser Stelle nicht möglich, da der Boden nicht versickerungsfähig ist. Dies wurde durch das Hydrogeologische Gutachten der Ingenieurberatung für Umweltberatung Jansen & Nysten-Marek nachgewiesen.

Eine Einleitung des Regenwassers erfolgt in den nahegelegenen Köttelbach. Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen wird über einen Transportgraben einer Regenrückhaltemulde zugeführt und wird anschließend gedrosselt in den Köttelbach eingeleitet. Das unbelastete Regenwasser der Straßen- und Hofflächen wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen gewerblicher Art einerseits sowie von Wohn- und Mischgebieten andererseits wird auf die Abstandsliste des Abstandserlasses des Landes NRW vom 06.06.2007 zurückgegriffen.

Der Erlass beruht auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes wie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und des Landes wie z.B. die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Er berücksichtigt ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen und die gemäß 26. BImSchV empfohlenen Grenzwerte für elektromagnetische Felder, um die Reizwirkungen dieser Felder auf Sinnes-, Nerven- und Muskelzellen auszuschließen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus Informationsportalen und den innerhalb dieses Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt somit eine Bewertung konkreter Auswirkungen von Vorhaben auf die Schutzgüter sowie die Ermittlung des ökologischen Eingriffs.

2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.1.1 Biotopstrukturen

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland genutzt. Es handelt sich um einen Intensivacker, weitgehend ohne Wildkrautfluren. Die 0,5 bis 2 m breiten Saumstrukturen im Randbereich sind mit Gras- und Stauden bewachsen. Die Böschungsbereiche sind bis auf einen Strauch an der Dürwißer Straße frei von Gehölzbewuchs. Der ökologische Wert der vorhandenen Biotop-und Nutzungsstrukturen beträgt 154.632 ökologische Einheiten bewertet nach der „Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen“ (Dankwart Ludwig / Holger Meinig).

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Bereiches planungsrechtlich nicht zulässig. Die jetzige Biotopstruktur bliebe unverändert, da die Ackerfläche weiterhin bewirtschaftet würde.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist ausgeschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünflächen verbleiben. Von den unversiegelten Grünflächen sind 50 % mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Um eine Eingliederung der Gewerbeflächen in die Landschaft und eine Vernetzung der entstehenden Grünflächen mit den Grünstrukturen der Umgebung sicherzustellen, werden entlang der Straßen „Flächen zum Anpflan-

zen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Gehölzanpflanzungen sind Bestandteil der prozentual festgesetzten Gehölzfläche je Gewerbegrundstück.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird sichergestellt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Freiflächen erhalten werden. Schützenswerte Grün-/Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden

Kompensationsmaßnahmen

Um zumindest eine Teilkompensation der ermöglichten Eingriffe auf den Grundstücken selbst zu realisieren, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für die Freiflächen entlang der Straßen getroffen. Im Schutzbereich der Gasleitung, die entlang der L 228 (Zum Hagelkreuz) verläuft, sind Gehölzpflanzung nicht möglich. Die Flächen sollen als Wildkraut- bzw. Wildblumenwiesen entwickelt werden. Der Schutzstreifen weist eine Mindestbreite von 10 m auf. Das Plangebiet wird zudem von einer Freileitung überspannt. Diese Hochspannungsfreileitung löst Abstandsflächen bzw. Restriktionen für eine Bepflanzung aus. Im Schutzbereich der südlich verlaufenden Freileitung darf der Bewuchs eine maximale Höhe von 3,00 m erreichen. Hier ist das Anpflanzen von niedrigen Gehölzen unterbrochen durch krautige Bereiche vorgesehen. Innerhalb des festgesetzten 5,00 m breiten Pflanzstreifens entlang der Langgasse ist flächendeckend eine freiwachsende Hecke anzupflanzen innerhalb der in einem Abstand von max. 10 m Hochstammbäume zu integrieren sind. Dieser Pflanzstreifen kann durch die erforderlichen Zufahrten zu den Einzelgrundstücken auf einer Länge von maximal 20 m / Grundstück unterbrochen werden.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan kommt zum Ergebnis, dass trotz Festsetzung der Pflanzmaßnahmen ein ökologisches Defizit in Höhe von 77.187 ökologischen Werteinheiten verbleibt. Das entstehende Defizit wird den bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112 Nrn. 1 und 23 („Röher Gracht“, Eschweiler-Röhe) zugeordnet, so dass insgesamt eine vollständige Kompensation der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes von Eschweiler umgesetzt werden kann.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, die eine geringe Lebensraumbedeutung für Tier und Pflanzen aufweisen, sind die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung bei Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen als gering einzustufen.

2.1.2 Tiere

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt inklusive Feldhamsterkartierungen.

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) durchgeführt. Aufgrund der Lage sowie der vorhandenen Lebensräume konnte das Spektrum der im Plangebiet und angrenzenden Raum potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten eingegrenzt werden. Insgesamt ist das Vorkommen von 28 planungsrelevanten Arten möglich. Bei mehreren Ortsbegehungen im Februar, April und Mai 2018 sowie im Juli 2019 wurden die vorhandenen Lebensräume hinsichtlich ihrer Ausprägung, Struktur und Größe aufgenommen und beurteilt. Aufgrund dieser Aufnahme kann das Vorhandensein einer Vielzahl der benannten Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Als zusätzliche Überprüfung des Plangebietes wurde im April 2018 eine Erfassung des Feldhamsters durchgeführt. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler wurde seitens eines Anwohners die Sichtung von Feldhamstern im Bereich der Ackerflächen des Plangebietes gemeldet. Aufgrund dessen fand im Sommer 2005 eine Sommerbaukartierung statt. Bei dieser Kartierung konnten keine Feldhamsterbaue festgestellt werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass das Plangebiet im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erneut hinsichtlich eines möglichen Feldhamstervorkommens zu untersuchen ist. Dies erfolgte durch das Büro Raskin im April 2018. Die Untersuchung führte zum Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes weder Tiere noch Lebensstätten (Baue) nachgewiesen werden konnten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Art oder ihres Lebensraumes durch die Umsetzung des Bebauungsplans 206.

Eine Überprüfung des Vorkommens des geschützten Steinkauzes durch die Biol. Station der StädteRegion Aachen e.V. mit Klangatrappe im März 2006 (FNP-Neuauafstellung) verlief ergebnislos. Das Gebiet wurde trotz des Vorhandenseins von Höhlenbäumen am Köttelbach insgesamt als suboptimal für den Steinkauz eingeschätzt, da geeignete Jagdräume (Grünland) fehlen. Eine erneute Abfrage bei der Biol. Station im August 2019 ergab, dass dort im Bereich des Plangebietes keine Vorkommen des Steinkauzes bekannt sind. Beweidetes Grünland ist im Plangebiet sowie im Umfeld weiterhin nicht vorhanden, so dass ein Vorkommen des Steinkauzes mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Bei der Abfrage konkreter Fundorte von planungsrelevanten Arten im Plangebiet in LINFOS wird der Zufallsfund des Anwohners (Feldhamster) aus 2004 noch geführt. Dieser konnte jedoch bei den Kartierungen 2005 und 2018 nicht bestätigt werden. Auch sonst sind im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gegeben. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) sowie festgesetzte Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Artenschutzprüfung (ASP I) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet selbst keine planungsrelevanten Arten vorkommen. Im Umfeld des Plangebietes ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen. Durch die Entwicklung des Baugebietes wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen planungsrelevanter Arten dort jedoch nicht verschlechtert. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) werden durch die Umsetzung der Planung nicht ausgelöst. Eine vertiefende Art für Art Prüfung mit Erfassung (ASP II) ist nicht erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Lebensräume für Tiere unverändert, da die Ackerfläche weiterhin bewirtschaftet würde.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung und Bebauung der Flächen ist trotz der ermöglichten zusätzlichen Versiegelungen davon auszugehen, dass durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere durch die Festsetzung unterschiedlicher Anpflanzflächen die Vegetationsstruktur angereichert wird. Auch wenn das Vorhandensein planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist, bieten der geringe Gehölzbestand und die zukünftigen Anpflanzungen auch allen heimischen Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Diese sind während der Brutzeit zu schützen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da im Plangebiet keine planungsrelevanten Artens vorkommen, der Erhaltungszustand lokaler Populationen planungsrelevanter Arten im Umfeld durch die Gewerbegebietsentwicklung nicht verschlechtert wurde und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) durch die Umsetzung des Planung nicht ausgelöst werden, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Bewertung

Die Auswirkung der nachfolgenden Planungen und Baumaßnahmen wird als eher gering eingeschätzt. Durch die zusätzlichen Anpflanzungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese zukünftig allen heimischen Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen kann.

2.1.3 Landschafts- / Ortsbild

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet selbst wird durch intensive Ackernutzung bestimmt. Ausgeprägte Feldraine mit Kraut- und Grasstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich die Böschungsbereiche zu den angrenzenden befestigten Straßen weisen eine Grasflur auf. Die Böschungsbereiche sind bis auf einen Strauch an der Dürwißer Straße frei von Gehölzbewuchs. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich westlich eine Wohnbebauung an der Langgasse und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Landschaftsbild im weiteren Umfeld des Plangebietes wird durch bauliche Einrichtungen dominiert. Im Süden verläuft die BAB A4, im Westen liegt die Betriebsstätte des ehemaligen Tagebaus, im Nordosten befindet sich das Braunkohlekraftwerk sowie die Müllverbrennungsanlage Weisweiler und im Osten liegen die bereits bebauten Flächen des örtlichen Energie- und Wasserversorgungsunternehmens sowie die Verdichterstation eines Gastransportunternehmens. Die Freiflächen werden zusätzlich durch verschiedene Freileitungen überspannt.

Die Fläche weist kaum Höhenunterschiede auf. Lediglich durch die angrenzenden Straßen, die auf einem höheren Niveau liegen, sind sichtbare Geländebewegungen in Form von Böschungen vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt. Eine Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, auf den Freiflächen Gewerbebauten zu errichten. Das Landschaftsbild wird an dieser Stelle durch die ermöglichte Bebauung und Umgestaltung überprägt. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit der Veränderung und Versiegelung der vorhandenen Nutzungsstruktur verbunden sein.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch einen Grünstreifen mit ortstypischen Gehölzen entlang der Langgasse und einen Grünstreifen entlang der Straße „Zum Hagelkreuz“ mit unterschiedlichen, im Bereich der Schutzstreifen der dortigen Leitungen zulässigen Bepflanzungen, wird der durch die zukünftige Bebauung geprägte Eindruck aufgelockert.

Bewertung

Unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der entsprechend festzusetzenden Pflanzmaßnahmen wird die Auswirkung der nachfolgenden Planungen und Baumaßnahmen als mittel eingeschätzt.

2.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima

2.2.1 Boden

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der hier betrachteten Fläche handelt es sich um einen anthropogen geprägten Standort. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt sind.

Im Plangebiet herrschen großflächig ertragsreiche Parabraunerden mit ausgeglichenem Wasser- und Stoffhaushalt sowie Kolluvien vor. Die Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf, die Funktion zur kurz- bis mittelfristigen Entwicklung schutzwürdiger Lebensräume ist vergleichsweise gering. Auf nährstoffreichen, frischen Standorten siedeln sich zunächst überwiegend häufig vorkommende und wenig spezialisierte Tier- und Pflanzenarten an. Der Boden gilt daher als besonders geeignet für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Funktion zur Filterung und Pufferung von Schadstoffeinträgen sowie zur Regelung des Wasserhaushaltes ist aufgrund der hohen Sorptionsfähigkeit und der hohen Wasserkapazität als hoch zu bewerten.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 teilweise um humoses Bodenmaterial. Die Böden sind sehr empfindlich gegen Bodendruck. Die Bodenschichten wechseln auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das Plangebiet wurde daher bereits in Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) in der Anlage 6 wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergswerksfeld „Zukunft“. Das Plangebiet befindet sich im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebausümpfe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen wird.

Im Plangebiet befindet sich die hydraulisch wirksame tektonische Störung Weisweiler Sprung. Parallel dazu verläuft westlich der Planfläche eine weitere tektonische Störung. Beide tektonische Störungen sind seismisch nicht aktiv.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Bodenverhältnisse unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen und dadurch eine Bebauung des Areals mit einem hohen Versiegelungsgrad ermöglicht.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 bleibt im Plangebiet 20 % der Grundstückfläche als Freifläche erhalten.

Bewertung

Aufgrund der heute kaum vorhandenen Versiegelung innerhalb des Plangebietes besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer zukünftigen Versiegelung durch Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch die notwendigen Erdarbeiten werden strukturelle Bodenveränderungen vorgenommen. Bodenfunktionen gehen durch Überbauung und Versiegelung verloren. Durch das Baugebiet werden naturnahe landwirtschaftlich genutzte Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 22.931 m² Fläche zu versiegeln. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf den Boden verbunden. (Bei der Beurteilung ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Süden und Osten von Verkehrstrassen tangiert wird und damit teilweise isoliert von angrenzenden Flächen zu beurteilen ist.) Durch die Maßgabe, dass ein Anteil von 20 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche herzurichten ist, wird sichergestellt, dass maximal 80 % der Grundstücksflächen versiegelt werden.

Aufgrund des möglichen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen als mittel einzustufen.

Altlasten / Kampfmittel

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

Es gibt Hinweise, dass im Bereich des Plangebietes vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben, so dass eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planungen ergeben sich keine Änderungen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die zu überbauenden Flächen werden auf Kampfmittel überprüft.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ein Hinweis auf die Möglichkeit vorhandener Kampfmittel im Plangebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung

Die vorgesehene Planung hat geringe Auswirkungen.

2.2.2 Wasser und Grundwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 100 m westlich des Plangebietes verläuft der Köttelbach in südlicher Richtung und unterquert dort die BAB A 4. Nördlich des Plangebietes verläuft entlang der Langgasse ein Wegeseitengraben, der weiter westlich in den Köttelbach mündet. Gemäß des hydrogeologischen Bodengutachtens der Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung Jansen, Nysten-Marek vom 19.03.2019 ist von einer Versickerung des Niederschlagswasser abzuraten.

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

Gemäß den Hinweisen zum Bebauungsplan 206 - IGP - werden die Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die durch eine Versiegelung zusätzlich beeinflussten Grundwasserverhältnisse unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept (Stand August 2019) zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro TUTTAHS & MEYER aus Aachen erstellt, welches verschiedene Entwässerungsvarianten untersucht hat. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl eine Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation als auch eine Einleitung in den „Köttelbach“ im Freispiegel möglich ist. Aufgrund der Vorgaben des § 55 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist und eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, wurde zugunsten der Variante 2 entschieden. Eine Einleitung des Regenwassers

erfolgt in den nahegelegenen Köttelbach. Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen wird über einen Transportgraben in eine Regenrückhaltemulde geführt und anschließend gedrosselt in den Köttelbach eingeleitet. Das unbelastete Regenwasser der Straßen- und Hofflächen wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das derzeitige Auftreten flurnaher Grundwasserstände und eine mögliche Änderungen der Grundwasserflurabstände durch Veränderungen im Zuge des Braunkohletagesbaus sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung

Aufgrund der möglichen Einleitung von Niederschlagswasser in den nahegelegenen Köttelbach und der Einhaltung der Vorgaben des § 55 WHG sind die Auswirkungen als mittel einzustufen.

2.2.3 Luft und Klima

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die intensiv genutzten Ackerflächen werden durch Freilandklima mit großer Temperaturamplitude gekennzeichnet. Nachts ist das Freiland durch Abkühlung und Kaltluftbildung gekennzeichnet. Da offene Freiflächen gleichzeitig eine geringe Oberflächenrauhigkeit aufweisen, kann die hier gebildete Kaltluft häufig leicht verfrachtet werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar nördlich des BAB A 4 mit Lärmschutzwall, die das Gebiet vom weiter südlich befindlichen Siedlungsbereich trennt, ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftversorgung der Wohnbaubereiche zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die kleinklimatischen Verhältnisse unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Flächen versiegelt. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden Flächen zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Darüber hinaus wurde zur Vermeidung und Verminderung von klimatischen Auswirkungen festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes mindestens 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünfläche herzurichten sind, dass Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen sind und dass je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Das Plangebiet wurde gemäß Abstandserlass des Landes NRW vom 06.06.2007 gegliedert. Es wird sichergestellt, dass emittierende Gewerbebetriebe bestimmte Abstände und Grenzwerte zur benachbarten Wohnbebauung einhalten müssen, damit keine unzumutbaren Luftimmissionen auf diese einwirken.

Bewertung

Eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse ist lokal für die unmittelbar an der Langgasse gelegenen Wohnhäuser zu erwarten. Vor dem Hintergrund der geplanten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, die einer negativen klimatischen Wirkung entgegen wirken, ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf Luft und Klima auszugehen.

2.3 Schutzgut Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Sinne einer Daseinsvorsorge ist die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner heutigen überwiegenden Nutzung als Ackerland keine direkte Bedeutung für die Bevölkerung. Die Naherholungsfunktion des Plangebietes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes aufgrund der ausgeräumten Landschaft von geringer Bedeutung. Das Landschaftsbild wird vorrangig durch die südlich gelegene Bundesautobahn A4, die angrenzenden Wohngebäude in Insellage und insbesondere durch die Hochspannungsleitungen und -masten bestimmt.

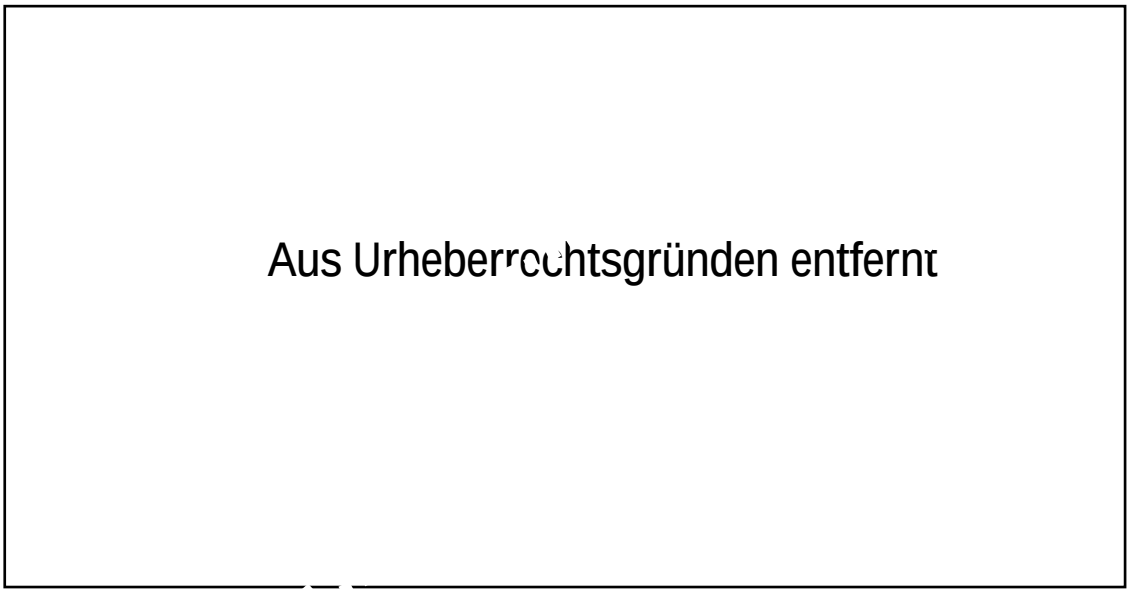


Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereiches

Es handelt sich um einen Intensivacker, weitgehend ohne Wildkrautfluren. Die 0,5 bis 2 m breiten Saumstrukturen im Randbereich sind mit Gras- und Stauden bewachsen. Die Böschungsbereiche sind bis auf einen Strauch an der Dürwißer Straße frei von Gehölzbewuchs.

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft insbesondere zu der Lärmemissionsquelle Bundesautobahn resultiert eine hohe Vorbelastung des Plangebietes. Die Hochspannungsleitungen können schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder verursachen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung des Bereiches planungsrechtlich nicht zulässig. Die jetzige Biotopstruktur und die Lärmsituation im Plangebiet blieben unverändert, da die Ackerfläche weiterhin bewirtschaftet würde.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bereitstellung von Gewerbeflächen, die über die Langgasse erschlossen werden. Dadurch ergibt eine zusätzliche Belastung der Anwohner Langgasse.

Zur Vermeidung und Verminderung auf die benachbarte Wohnbebauung einwirkender Emissionen der Gewerbebetriebe wird auf die Abstandsliste des Abstandserlasses des Landes NRW vom 06.06.2007 zurückgegriffen. Mit der Gliederung des Plangebietes gemäß Abstandserlass werden ausreichende Abstände zwischen emittierenden Anlagen gewerblicher Art einerseits sowie von Wohn- und Mischgebieten andererseits gewährleistet. Durch die Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass des Landes NRW vom 06.06.2007 wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der nahegelegenen Bundesautobahn bleiben unverändert.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß Abstandserlass des Landes NRW vom 06.06.2007 gegliedert. Der Erlass beruht auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes wie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und des Landes wie z.B. die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Im Bebauungsplan wurden Schutzbereiche der Hochspannungsleitung in Abstimmung mit den Leitungsträgern festgesetzt. Im Bereich der südlich verlaufenden Trasse befinden sich darüber hinaus keine bebaubaren Flächen im Bereich der Hochspannungsleitung und seiner Schutzbereiche. Es ist nicht von Einwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder auf den Menschen auszugehen.

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit jedes Vorhabens entsprechend Absatz A.2 des Anhangs der technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachzuweisen ist und dass hierbei für die vorhandene Wohnbebauung der Langgasse die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 e) TA Lärm, entsprechend ihrer Charakteristik als Kleinsiedlung, zu berücksichtigen sind.

Bewertung

Durch die Einhaltung der im Abstandserlass geforderten Abstände zur benachbarten Wohnbebauung können wesentliche Auswirkungen von Immissionen aus dem zukünftigen Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Die bestehende Lärmsituation mit Immissionen aus der Verkehrsbelastung der Bundesautobahn bleibt weiterhin bestehen.

Die Auswirkungen sind insgesamt im mittleren Bereich einzustufen.

2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Archäologische Befunde und eventuelle Bodendenkmäler können nicht ausgeschlossen werden.

Es gibt Hinweise, dass sich unter der heutigen Asphaltschicht der Langgasse ein älteres Pflaster befindet, dass gegebenenfalls um einiges älter ist als angenommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Ackerfläche und die Langgasse als Feldweg erhalten. Bei Bodenfunden sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für

Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung sind keine Baudenkmäler betroffen.

Die Erdarbeiten an der Langgasse müssen durch die LVR-ABR Außenstelle Nideggen archäologisch begleitet werden, da im Umfeld des Plangebietes die bedeutende Aachen-Frankfurter Heerstraße verläuft und ihr exakter Verlauf im Mittelalter noch nicht genau bestimmt ist.

Die Meldepflicht bei Bodenfunden bleibt bestehen. Sollten es im Rahmen der archäologischen Begleitung zu Bodenfunden kommen, sind den Weisungen des LVR-ABR Außenstelle Nideggen zu folgen. Sollte eine Erschließung des Plangebietes von der Langgasse nicht mehr möglich sein, muss die Erschließung ausschließlich über die Straße „Zum Hagelkreuz“ erfolgen.

Bewertung

Es ist nicht von Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter auszugehen, wenn den Weisungen des LVR-ABR Außenstelle Nideggen gefolgt wird, sollte es zu Bodenfunden kommen.

2.5 Erneuerbare Energien

Im Plangebiet sind derzeit keine Anlagen zur Gewinnung Erneuerbarer Energien vorhanden. Im Gewerbegebietes ist die Nutzung Erneuerbarer Energien im Plangebiet grundsätzlich möglich.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff ‚Wechselwirkungen’ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

Die o.g. Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima sowie Kultur- und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern Geschriebene hinausgehen.

2.7 Potentielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet

Im Abstand von 1.500 m zum Plangebiet befinden sich keine Betriebe, von denen schädliche Auswirkungen im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU ausgehen.

Die Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind ("Seveso-III-Richtlinie"). Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

2.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden die Flächen zur Entwicklung von Gewerbegebieten geprüft. Die Flächen wurden im Ergebnis als geeignet festgestellt. Die Planung entspricht den Vorgaben des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Weitere Flächen wurden nicht geprüft.

2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan 206 – IGP VII - erfolgte verbal argumentativ.

Die Umweltauswirkungen wurden in drei Stufen (gering, mittel und erheblich) bewertet. Dabei ist die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern ließen sich aus der Bestandsaufnahme ableiten.

Darüber hinaus wurden folgende Fachpläne, Gutachten und Untersuchungsergebnisse im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan 206 – Industrie- und Gewerbepark VII –

- Bodenkarte von NRW 1: 50.000, Blatt 5102 Geilenkirchen, Geologisches Landesamt NRW, Stand 1977,
- Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, Geologisches Landesamt NRW,
- Landschaftsplan VII „Eschweiler / Alsdorf“, StädteRegion Aachen Stand: Rechtskraft März 2013,
- Artenschutzprüfung (ASP) nach den §§ 44 und 45 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zum Bebauungsplan 206 – IGP VII –, Stadt Eschweiler, 662 / Freiraum und Grünordnung, Stand 13.08.2019,
- Bericht - Erfassung des Feldhamsters auf den Grundstücken des Bebauungsplanes 206 – IGP VII – der Stadt Eschweiler, raskin Umweltplanung und -beratung GbR, Stand 27. April 2018,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 206 – IGP VII – in Eschweiler, 662 / Freiraum und Grünordnung, Stand: 13.08.2019, aktualisiert 14.08.2020,
- Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung für den geplanten „Gewerbepark Weisweiler“, ARGE GEWERBEPARK WEISWEILER, Hydrogeologisches Ing. Büro Olzem, geotechnisches Büro Dr. Düllmann, ALA-Analytisches Labor GmbH, Aachen, Stand 31. Juli 1989,
- Hydrogeologisches Gutachten für die Entwicklung des Gewerbeparks VII (IGP) in Eschweiler-Weisweiler, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung Jansen, Nysten-Marek, Stand März 2019,

- Entwässerungskonzept Bebauungsplan 206 – IGP VII –, TUTTAHS & MEYER Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH, Aachen, Stand August 2019,

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da keine erheblichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen vorgesehen.

3.3 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan 206 – IGP VII - werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Gewerbebetriebe und die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen und den Gestaltungsstandards der bereits realisierten Bereiche des Industrie- und Gewerbeparks.

Das Plangebiet ist über den Knotenpunkt „Dürwißer Straße - Zum Hagelkreuz - Zufahrt Regionetz“ zu erreichen. Dieser unsignalisierte Knotenpunkt ist bereits mit Linksabbiegespuren in beide Richtungen von der Straße „Zum Am Hagelkreuz“ kommend ausgestattet. Zu einem späteren Zeitpunkt soll im Bereich der Langgasse eine durchgehende Erschließungsstraße entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgebaut werden, um das Plangebiet an das übergordnete Straßennetz (zur Straße Zum Hagelkreuz bzw. zur Anschlussstelle Eschweiler-Ost der Bundesautobahn A 4) über den bestehenden Knoten Zum Hagelkreuz / Dürwißer Straße anzubinden.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch landwirtschaftliche Flächen, umgebende Straßenverkehrsflächen, insbesondere die südlich verlaufende BAB A 4 und Wohnbebauung in Insellage unmittelbar an der Langgasse geprägt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte nicht bekannt sind, wurde ein großflächiges Baufenster mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde seitens des Gutachtens nicht empfohlen. Eine Einleitung des Regenwassers erfolgt in den nahegelegenen Köttelbach. Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen wird über einen Transportgraben in eine Regenrückhaltemulde und anschließend gedrosselt in den Köttelbach eingeleitet. Das unbelastete Regenwasser der Straße- und Hofflächen wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das derzeitige Auftreten flurnaher Grundwasserstände und eine mögliche Änderungen der Grundwasserflurabstände durch Veränderungen im Zuge des Braunkohletagesbaus sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Demnach erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen „Langgasse“, „Dürwißer

Straße“ und der Straße „Zum Hagelkreuz“, wobei die in den Festsetzungen anhängende Pflanzliste die Einschränkungen der möglichen Anpflanzungen innerhalb der Schutzbereiche der Hochspannungsfreileitungen bzw. der Gasleitungen und im Bereich des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, da mindestens 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes herzurichten sind. Auf den Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum anzupflanzen, die Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII „Eschweiler / Alsdorf“. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Entwicklungsziel ist die „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“. Eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist durch landschaftsgestalterische Maßnahmen sowie durch Kompensationsmaßnahme vorzunehmen.

Durch den Bebauungsplan wird eine weitgehende Überprägung des Plangebietes ermöglicht. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust landwirtschaftliche Fläche zugunsten der Entwicklung von dringend benötigten Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler.

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen kann ein Teilausgleich im Plangebiet erfolgen. Dass verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 77.187 ökologischen Einheiten wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler kompensiert.

Für die im Wirkungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden Arten mit Relevanz für die Artenschutzrechtliche Prüfung werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Durch die Eingrünung des Plangebietes entlang der vorhandenen Straßenzüge wird der durch die zukünftige Bebauung geprägte Eindruck aufgelockert.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Versiegelung von ca. 22.931 qm ermöglicht bzw. im Bereich der Straßenflächen teilweise beibehalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der Stellplatzanlagen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.

Mit wesentlichen, kleinklimatischen Veränderungen ist nicht zu rechnen.

Zum Schutze der Menschen wurde das Plangebiet nach Abstandserlass des Landes NRW vom 06.06.2007 gegliedert. Somit wurde sichergestellt, dass keine unzumutbaren Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung durch die Planung einwirken.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eschweiler, den 21.08.2020

gez. R. Führen