

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 207- IGP VIII - RETTUNGSWACHE LANGGASSE -

BEGRÜNDUNG TEIL A

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

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren
- 1.6 Städtebaulicher Rahmenplan

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
- 3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.2 Verkehrliche Erschließung
- 6.3 Bodenordnende Maßnahmen

7. UMWELTPRÜFUNG

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 7.3 Immissionsschutz
- 7.4 Bodenschutz

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 207 - IGP VIII - Rettungswache Langgasse - umfasst ein ca. 5.700 m² großes Gebiet nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A 4 (BAB A 4), unmittelbar westlich der Straße Langgasse, die in südlicher Richtung über die Dürwißer Straße und die Straße Zum Hagelkreuz in die Landesstraße 241 übergeht.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Langgasse, Flurstück 149/101, Flur 4, Gemarkung Weisweiler,
- im Süden durch die Flurstücke 134 und 14, Flur 27, Gemarkung Weisweiler,
- im Westen durch den dortigen Feldweg, Flurstück 191, Flur 4, Gemarkung Weisweiler,
- im Norden durch das Flurstück 50, Flur 4, Gemarkung Weisweiler sowie die darauffolgende Wohnbebauung.

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 liegen zur Dürwißer Straße und Bundesautobahn landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 Norden 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. Östlich an das Plangebiet schließen die Straßenverkehrsfläche und die gewerblichen Flächen des Bebauungsplans 207 - IGP VIII - Rettungswache Langgasse -, rechtskräftig seit dem 05.05.2021, an, wo zurzeit die ersten Baumaßnahmen umgesetzt werden.

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

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Ackerfläche. Die ackerbaulich genutzte Fläche weist keine landschaftsökologisch wertvollen Gehölzstrukturen auf und ist durch anthropogene Nutzung geprägt.

Das Plangebiet ist über die Langgasse und 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 nahe dem Kraftwerk und dem Umspannwerk resultiert, dass eine Hochspannungsfreileitung das Plangebiet quert. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Maststandort.

Aus der Nachbarschaft zur BAB A 4 ergibt sich gemäß Bundesfernstraßengesetz für die zukünftige Flächennutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Anbaubeschränkungszone.

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



Abb. 2: Luftbild [Quelle: inkasPortal]

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der hohen Auslastung der Hauptfeuerwache und der Notwendigkeit der Verbesserung der rettungstechnischen Abdeckung des nördlichen Stadtgebietes soll zeitnah ein ergänzender Standort für eine neue Rettungswache entwickelt werden.

Wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Rettungswache 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 an der Langgasse ist durch die sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, die räumliche Nähe zu den nördlichen und östlichen Stadtteilen sowie den bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten, aber auch aufgrund der geringen landschaftsökologischen Wertigkeit und der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A 4 für die geplante Nutzung prädestiniert.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans 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 zweckgebundene Nutzung dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt die überplante Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Gewerbepark“ dar. Die südlich des Plangebietes liegende Verkehrsfläche der Dürwißer Straße wird als „Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Im Süden quert eine oberirdische Hauptversorgungsleitung das Plangebiet.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 207 - IGP VIII - Rettungswache Langgasse - werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, da eine Rettungswache als Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge mit prioritärer Bedeutung für den Brandschutz und den Bevölkerungsschutz im Stadtgebiet auch in einer *Gewerblichen Baufläche* untergebracht werden kann.

Die das Plangrundstück umgebenden noch ungeplanten Flächen, welche im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Bauflächen* dargestellt sind, werden bei anhaltender Nachfrage zu einem späteren Zeitpunkt über weitere Bebauungsplanverfahren entwickelt.

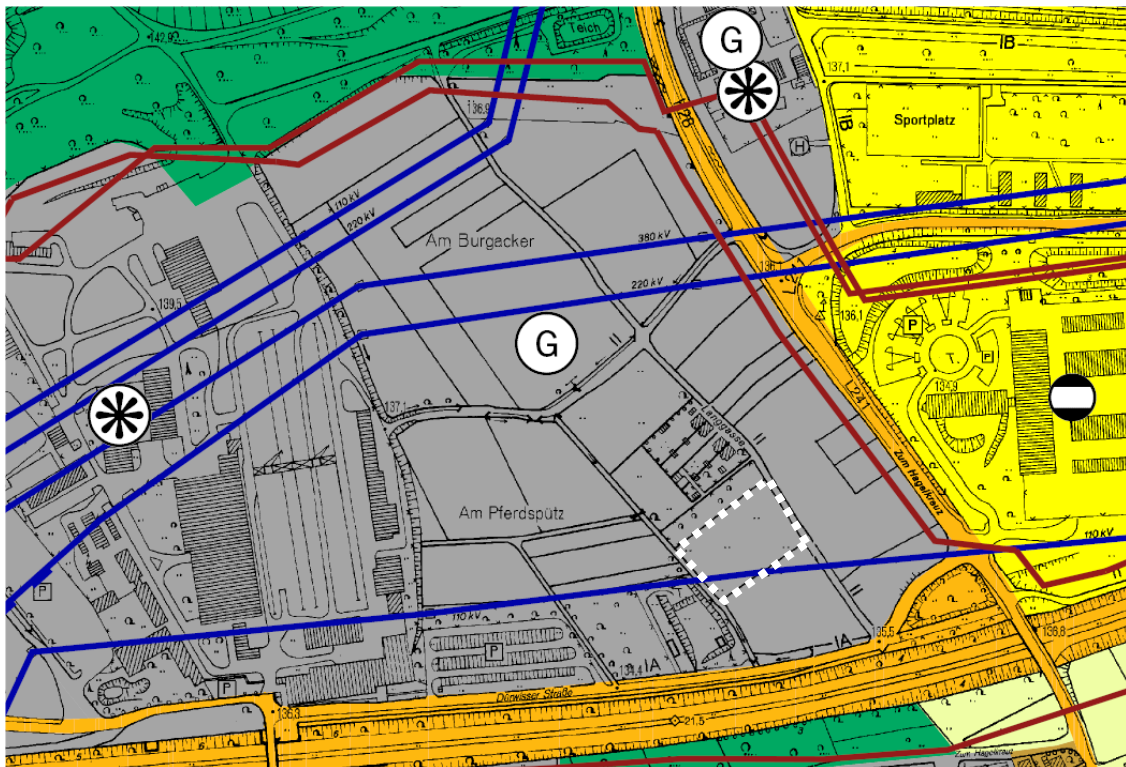


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Eschweiler [Quelle: Stadt Eschweiler]

Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan VII ‚Eschweiler / Alsdorf‘, in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan 207 liegt, trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. In der Entwicklungskarte ist das Ziel die ‚Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung‘. Die Waldfläche ca. 380 m nördlich des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 ‚Industrie- und Gewerbepark (IGP)‘ dargestellt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Aktuell existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I S. 184).

1.6 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 [Quelle: Stadt Eschweiler]

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

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Im Rahmen der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans 207 soll westlich der Langgasse eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorbereitet werden. Für das Projekt der Rettungswache an der Langgasse sind im Einzelnen geplant:

- 4 Fahrzeughallen
- 1 Waschhalle
- 1 Desinfektionshalle
- Einzelzimmer mit Sanitäreinrichtungen für 12 Personen
- Aufenthaltsräume
- Teeküche
- Lager und Logistik
- Sanitärräume
- Schulungsräume
- Lagerraum KFZ
- Desinfektionsräume
- Umkleieräume
- Verwaltungsräume
- Wirtschaftsraum

Für dieses Projekt wird aktuell ein Hochbauentwurf erarbeitet. Für eine mögliche Flexibilität in der späteren Nutzung des Grundstücks sollen die überbaubaren Flächen insgesamt großzügig festgesetzt werden. Die einzuhaltenen Sicherheitsabstände zu Hochspannungsmast und -freileitung sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau bekannt, ebenso wenig wie die zu erwartenden Höhenbeschränkungen, so dass die Ausgestaltung des Baukörpers der Rettungswache im weiteren Verfahren darauf abgestimmt wird.

Die geplante Rettungswache wird über die Langgasse erschlossen. Im weiteren wird über die Dürwißer Straße und den dort bestehenden Knotenpunkt eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (zur Straße Zum Hagelkreuz bzw. zur Anschlussstelle Eschweiler-Ost der Bundesautobahn A 4) ermöglicht.

Zum Ausgleich des mit der Realisierung der Rettungswache verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer konkreten Eingriffs-, Ausgleichsbilanz erstellt. Der Ausgleich soll weitestgehend innerhalb des Plangebietes erfolgen. Entsprechende Planungen werden im weiteren Verfahren erstellt. Das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit soll extern auf Eschweiler Stadtgebiet ausgeglichen werden.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet ist als Standort für eine Rettungswache vorgesehen. Daher werden die entsprechenden Flächen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ konkretisiert die geplante Nutzung. Zulässig ist eine Rettungswache mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

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 werden.

[Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt]

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die Bauweise so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit kann die Rettungswache 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 ein, um diese zu schützen.

Im weiteren Verfahren wird sich aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung ein einzuhaltender Schutzstreifen ergeben, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist oder innerhalb dessen die Bauwerkshöhe und die Höhe von Nebenanlagen und/oder Vegetation eingeschränkt ist. Im Bereich des Maststandortes im südlichen Plangebiet wird im Bebauungsplanentwurf zurzeit ein Schutzabstand von 20,00 m angenommen. Dieser Abstand wird, wenn erforderlich, im weiteren Verfahren an die aktuellen Forderungen des Leitungsträgers angepasst.

[Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt]

3.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Sollte sich im Verfahren ergeben, dass im Bereich von Leitungstrassen Flächen von Bebauung freizuhalten sind, so wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst.

[Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt]

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt]

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB A 4)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde die Anbaubeschränkungszone entlang von Bundesfernstraßen nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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.

[... wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass archäologische Bodenfunde grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, 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.

Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) beteiligt. Die weitere Vorgehensweise zum Thema Kampfmittel wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgen.

Grundwasserabsenkungen

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

[... wird im weiteren Verfahren ergänzt]

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

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

Entwässerung

Aussagen zum Thema Schmutzwasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

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.

Detaillierte Aussagen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Abfallentsorgung

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

[... wird im weiteren Verfahren ergänzt]

6.2 Verkehrliche Erschließung

Im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes wird auf die gutachterliche 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.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

7. UMWELTPRÜFUNG

Zu dem Bebauungsplan soll im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird dann im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

[... wird im weiteren Verfahren ergänzt]

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 207 - IGP VIII - Rettungswache Langgasse - wird im weiteren Verfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden sollen. Ausgleichsmaßnahmen sollen so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Das darüber hinaus entstehende Kompensationsdefizit soll extern, aber plangebietsnah auf Eschweiler Stadtgebiet ausgeglichen werden.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Daraus wird sich ergeben, ob Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erkennbar sind, die der Umsetzung des Bebauungsplans 207 - IGP VIII - Rettungswache Langgasse - entgegenstehen könnten bzw. besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung erfordern.

7.3 Immissionsschutz

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet wird im weiteren Verfahren im Hinblick auf Immissionsschutz geprüft und um mögliche Festsetzungen ergänzt.

7.4 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit keine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Die zuständigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 207 - IGP VIII - Rettungswache Langgasse - umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m² für eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Eschweiler, den 29.11.2023

gez. Führen