

Abb. 1: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte NRW mit Geltungsbereich (Quelle: StädteRegion Aachen)

STADT ESCHWEILER

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 210 - INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK I-IV -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Heutige Situation	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Bestehende Bebauungspläne	11
2	PLANUNGSANLASS UND ZIELE	13
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	15
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Bauweise	20
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20
3.5	Verkehrsflächen	21
3.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	22
3.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
3.8	Grünflächen und Wald	23
3.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
3.10	Grünordnerische Festsetzungen	24
3.11	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	26
3.12	Niederschlagswasserbehandlung	26
3.13	Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW	27
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	27
5	KENNZEICHNUNGEN	27
6	HINWEISE	27
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	28
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	28
7.2	Verkehrliche Erschließung	28
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	28
8	UMWELTBELANGE	28
8.1	Umweltprüfung	28
8.2	Schutzgebiete	29
8.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	29

8.4	Artenschutz in der Bauleitplanung	29
8.5	Bodenschutz	29
8.6	Altlasten	29
8.7	Klimaanpassung	30
9	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	34

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein ca. 100 ha großes Gebiet nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A4 zwischen den Landesstraßen L11 - Aldenhovener Straße - und L228 - Zum Hagelkreuz -. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 210 umfasst im Wesentlichen die Flächen des Industrie- und Gewerbeparks (IGP), welcher in den 1990er Jahren geplant und entwickelt wurde sowie die südlich angrenzenden Waldflächen.

Das Plangebiet wird begrenzt,

- im Norden durch den Wirtschaftsweg - Am Fronhovener Weg - zwischen den Landesstraßen L11 und L228,
- im Osten durch die Landesstraße L 228 - Zum Hagelkreuz -, welche in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde,
- im Süden durch den südlichen Rand der Waldflächen (Flurstücke 770, 404, 405, 406, 407, 408, 483, 482, 481, 575; südliche Grenze der Flur 2, Gemarkung Weisweiler) zwischen IGP und dem Betriebsgelände der RWE AG sowie den angrenzenden gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Bundesautobahn A4 und
- im Westen durch die Landesstraße L 11 - Aldenhovener Straße -, welche in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP), welcher in den 1990er Jahren als Teil der „Zukunftsinitiative Montanregionen“ des Landes NRW geplant und entwickelt wurde. Auf der rekultivierten Tagebaufäche entstand in mehreren Bauabschnitten das bis dahin größte gewerblich genutzte Gebiet in der Stadt. Der Gewerbepark wurde in großen Teilen entsprechend des dafür entworfenen Rahmenplans (s. Kapitel 1.3 Übergeordnete Planungen – Rahmenplan) und den darauf basierenden Bebauungsplänen (s. Kapitel 1.4) entwickelt.

Das Plangebiet ist geprägt durch meist großflächige Gewerbebetriebe mit bis zu 12 m hohen Gebäudekörpern und versiegelten Lager- und Stellplatzflächen. Im Laufe der Zeit haben sich vorrangig Unternehmen des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes und Speditionen sowie in kleinerem Umfang Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Mittlerweile sind fast alle Grundstücke bebaut worden. Das im Rahmenplan vorgesehene Dienstleistungs- und Versorgungszentrum mit dem Gewerbegebiet dienenden Nutzungen wie bspw. Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Gastronomie oder Freizeitangeboten wurde aufgrund fehlender Nachfrage vonseiten der ansässigen Unternehmen jedoch nie realisiert.

Die Bauflächen orientieren sich an einem ringförmig angelegten Straßennetz, welches im Osten an die L228 und im Westen an die L11 anschließt. Von den halbkreisförmigen Erschließungsstraßen gehen mehrere Stichstraßen mit Wendehammern ab. Während an dem Großteil der Erschließungsstraßen eine Trennung von motorisiertem Verkehr und Fuß- und Radverkehr, entlang der Haupteerschließung durch Grünstreifen mit Alleebepflanzung voneinander getrennt, vorgesehen ist, sind im Zentrum des IGP asphaltierte Fahrbahnen ohne gesonderte Fuß- oder Radwegeanlagen angelegt worden.

Die Baugebiete sind entsprechend dem Rahmenplan in ein Netz von groß- und kleinflächigen Grünstrukturen eingebunden. Ausgehend vom Zentrum des IGP erstreckt sich ein etwa 600 m langer Grünzug mit Gehölzstrukturen in Richtung Nordwesten. Im Rahmenplan war hier eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Blausteinsee vorgesehen, welche bislang nicht ausgebaut wurde. Beidseitig der Erschließungsstraßen verlaufen 2,50 m breite Grünstreifen, in welchen entlang der Haupteerschließung (äußerer Ring und Zufahrtstraßen) eine Alleebepflanzung vorgenommen wurde. Hieran schließen beidseitig ein Fuß- und Radweg und ein weiterer

Grünstreifen an. Zwischen diesen straßenbegleitenden Grünstrukturen und den Baugrundstücken verlaufen Gräben, welche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser angelegt wurden. Am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des IGP wurden als Abgrenzung zu den Landesstraßen bzw. als Übergang zur freien Landschaft breitere Grünstreifen mit Gehölzgruppen geschaffen. Innerhalb dieser Flächen verlaufen weitere Gräben, welche zusammen mit den größeren Versickerungsbecken im Südosten des Plangebietes (westlich der L228) und den straßenbegleitenden Flächen einen Teil des Entwässerungssystems bilden. Die Gräben und Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind teilweise miteinander verbunden und bilden ein großflächiges System zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung. Die ursprünglich im Rahmenplan vorgesehene Teichfläche im Zentrum des Gebietes wurde nicht angelegt. Darüber hinaus sind gemäß den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Teile der Grundstücksflächen unversiegelt belassen und anteilig mit Gehölzen bepflanzt worden. Südlich der Industrie- und Gewerbeflächen liegt eine größere Waldfläche von ca. 24 ha, welche den ursprünglichen IGP vom Betriebsgelände der RWE AG sowie den angrenzenden gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Autobahn A4 trennt. Der südöstliche Teil des IGP wird von den Waldflächen umschlossen.

Die Umgebung des IGP ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, Nordosten und Westen. Südlich der Waldflächen schließen das RWE Betriebsgelände und weitere landwirtschaftliche Flächen an, für welche jedoch ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist und entsprechende Bebauungspläne aufgestellt wurden. Östlich des Plangebietes liegen das Kraftwerk und die Müllverbrennungsanlage Weisweiler.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: StädteRegion Aachen)

1.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP)

Der LEP vom 08.02.2017 kommt mit den ab dem 06.08.2019 geltenden Änderungen zur Anwendung. Für den hier betrachteten Planbereich (IGP) stellt die Karte der zeichnerischen Festlegungen „Siedlungsraum“ dar. Daran grenzt allseitig „Freiraum“ an; im Westen mit dem Zusatz

„Grünzüge“. Die Lage des Plangebietes ist in Abbildung 3 mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

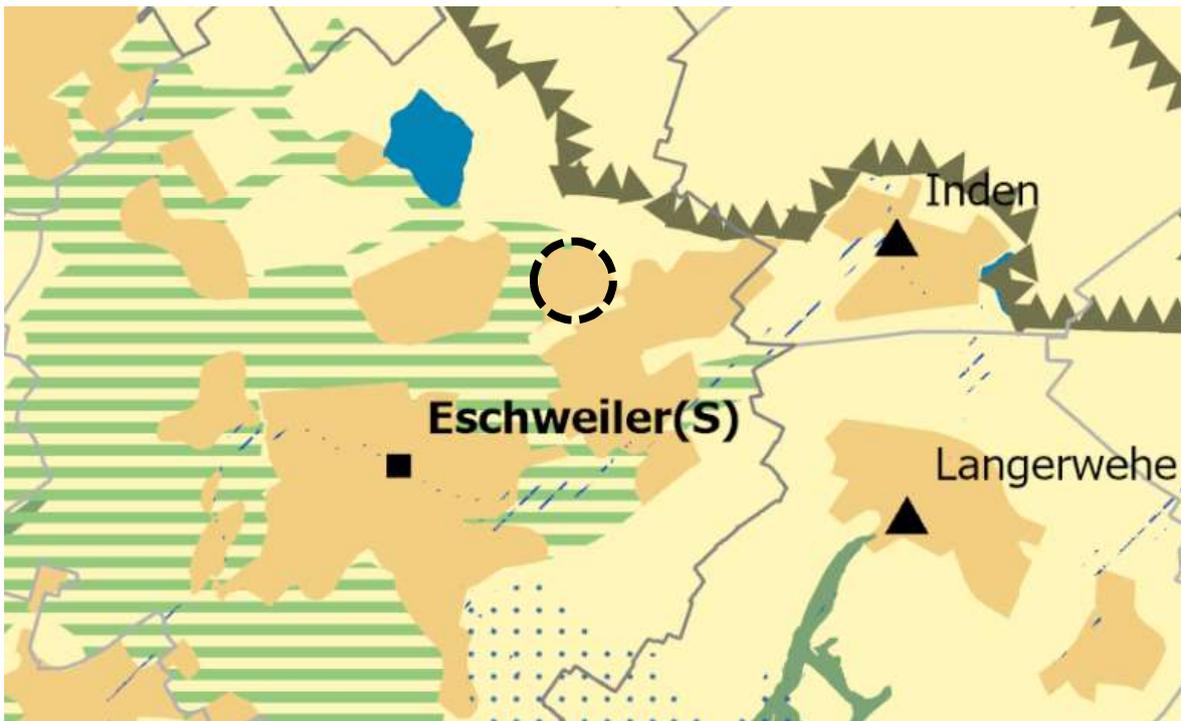


Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (Quelle: www.giscloud.nrw.de)

Die gemäß § 3 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) formulierten **Ziele und Grundsätze im LEP** sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Hierzu gehören in Bezug auf die hier betrachteten Planungsüberlegungen (s. Kapitel 2.2) insbesondere:

- **Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum:** Die Siedlungsentwicklung (worunter auch Gewerbeflächen fallen) soll sich in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollziehen (s. dazu auch untenstehend Punkt Regionalplan). Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein Vorhaben der Innen- bzw. Nachverdichtung handelt, wird dem Ziel des LEP Rechnung getragen. Durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Freiraum vermieden werden.
- **Grundsatz 4-1 Klimaschutz:** Angestrebt wird eine energiesparende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, u.a. durch eine verkehrsreduzierende Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur. Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Weiterentwicklung des verkehrsgünstig gelegenen und voll erschlossenen Standortes sorgt für eine bessere Ausnutzung bestehender Infrastruktur und kann dazu beitragen eine energieintensive und verkehrserzeugende Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle zu vermeiden.
- **Grundsatz 4-2 Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung):** Bei räumlichen Entwicklungen sollen die zu erwartenden Klimaänderungen und deren Auswirkungen berücksichtigt werden. Dies umfasst u.a. die Erhaltung von Kaltluftbahnen sowie innerstädtischen Grünflächen, Wäldern und Wasserflächen sowie die langfristige Sicherung von Wasserressourcen. Schon die ursprüngliche Planung zum IGP trug diesen Anforderungen Rechnung, wenn auch nicht unter dem Schlagwort der Klimaanpassung (s. dazu auch untenstehenden Punkt Rahmenplan). Zentrale Planungsüberlegungen bzw. Festsetzungen der Ursprungspläne, wie großzügige Grünflächen, Vorgaben zur Grundstücksversiegelung oder das Versickerungssystem, werden in der geplanten Entwicklung erhalten, zudem ist neben einer baulichen Nachverdichtung auch eine Qualifizierung der (Neu-)Bebauung in Form von Gebäudebegrünung geplant.
- **Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung:** Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht u.a. an der Entwicklung der Wirtschaft und den vorhandenen Infrastrukturen auszurichten. In Eschweiler besteht Bedarf an

zusätzlichen Gewerbeflächen. Angesichts des planerischen Ziels eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden, bietet die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes die Möglichkeit, die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen und eine zusätzliche unnötige Bodeninanspruchnahme zu vermeiden.

- **Grundsatz 6.1-5 Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“:** Die Siedlungsentwicklung (inklusive Gewerbeflächen) soll kompakt gestaltet und große Siedlungsbereiche durch ein gestuftes Freifächensystem gegliedert und aufgelockert werden, um auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel zu erfüllen. Die geplante Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung innerhalb des IGP trägt dazu bei, kompakte, flächensparende Siedlungsstrukturen zu fördern. Gleichzeitig trägt der Erhalt des Grünsystems innerhalb des IGP zur Minderung von Klimawandelfolgen wie Hitze oder Starkregen bei.
- **Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung:** s. Ziele 2-3 und 6.1-1 sowie Grundsatz 6.1-5.
- **Grundsatz 6.1-7 Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung:** Der Umbau von Siedlungsgebieten soll die Nutzung erneuerbarer Energien fördern und die Widerstandsfähigkeit gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels stärken. Durch entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan diesbezüglich Vorgaben getroffen (s. Kapitel 3.10 f.).
- **Ziel 6.3-1 Flächenangebot für gewerbliche und industrielle Nutzungen:** Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist ein geeignetes Flächenangebot zu sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Überplanung der bestehenden Bebauungspläne werden den Betrieben vor Ort zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.
- **Ziel 7.1-1 Freiraumschutz und 7.1-5 Grünzüge:** Der Freiraum und seine Funktionen sollen gesichert werden. Die geplante Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Grenzen des IGP lässt sowohl die umgebenden Freiräume als auch die großflächigen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes unberührt. Gleiches gilt für die im LEP dargestellten Grünzüge.
- **Ziel 7.3-1 Walderhaltung und Waldinanspruchnahme:** Regionalplanerisch festgelegte Waldbereiche sollen erhalten werden. Die südlich der Industrie- und Gewerbeflächen liegenden Waldflächen bleiben unangetastet und werden zudem auch planungsrechtlich gesichert.
- **Grundsatz 10.1-1 Nachhaltige Energieversorgung:** Den Erfordernissen einer Energieversorgung, die sich am Vorrang und den Potentialen erneuerbarer Energien orientiert, soll Rechnung getragen werden. Durch Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben getroffen (s. Kapitel 3.11). Das Plangebiet wird zudem bereits heute in Teilen durch ein Nahwärmenetz erschlossen, welches, abhängig von zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Kraftwerks und auf Basis einer kommunalen Wärmeplanung, ggf. ausgebaut werden kann.

Regionalplan

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung. Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP 2003), Anwendung.

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Nördlich und westlich grenzen „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, überlagert von der Darstellung, „Regionale Grünzüge“ an, welche auch den südwestlichsten Teil des bestehenden IGP überdecken. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie zwei GIB mit den besonderen Zweckbestimmungen „Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe“ bzw. „Abfallbehandlungsanlagen“. Der Großteil der Waldflächen südlich des IGP wird als „Waldbereiche“ dargestellt.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan mit Geltungsbereich (Quelle: www.giscloud.nrw.de)

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Gewerbliche Bauflächen (G)“ mit der Zweckbestimmung „Gewerbepark“ dar. Ausgenommen hiervon sind die als „Grünflächen“ dargestellten Grünzüge vom Zentrum des IGP in Richtung Blausteinsee und westlich der L228, letztere mit der Zweckbestimmung „Bodenfilter“. Hinzu kommen die vom Zentrum ausgehenden, südlich des IGP liegenden „Flächen für Wald“. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist im FNP ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Dieses wurde über den angrenzenden Bebauungsplan 205 außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung realisiert. Die beiden Landesstraßen werden im FNP als „Verkehrsflächen“ dargestellt (s. Abbildung 5).

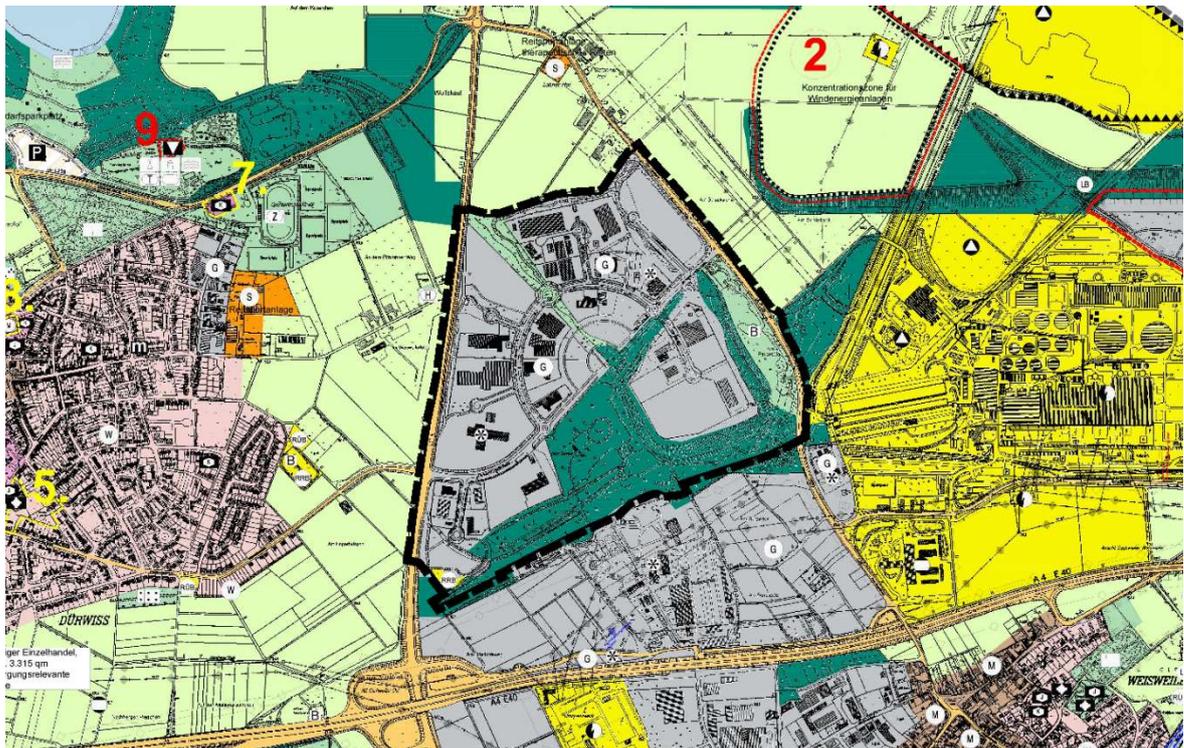


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (Quelle: Stadt Eschweiler)

Landschaftsplan

Die unbebauten Grün- und Freiräume des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII – Eschweiler/Alsdorf – der StädteRegion Aachen.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 210 ein Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Pflegemaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Landschaftsbildes sowie besondere Festsetzungen für die forstliche Nutzung festgesetzt. Die südlich an den IGP angrenzenden Waldflächen bilden gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Landschaftsschutzgebiet „Industrie- und Gewerbepark (IGP)“. Leitziel ist hier vor allem der Erhalt des Waldes mit seiner hohen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie die landschaftsbezogene Naherholung. Der vom Zentrum des IGP in Richtung Blausteinsee verlaufende Grünzug sowie die daran anschließenden Grünflächen im nordwestlichen Bereich sind unter der Bezeichnung „Grünflächen im Industrie- und Gewerbepark (IGP)“ als Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG festgesetzt. Leitziel ist die „Erhaltung der Gehölze, der Fließgewässer und der Grasfluren mit besonderer Bedeutung für den lokalen Biotopverbund“. Beidseitig der Landesstraße L11 sind zwei Streifen unter der Bezeichnung „Gehölze an der L11“ zur Erhaltung vorhandener Einzelbäume und Gehölze festgesetzt. Für den innerhalb der Waldflächen in der Nähe des IGP-Zentrums liegenden Teich sieht der Landschaftsplan als Pflegemaßnahme eine naturnahe Gestaltung durch teilweises Abflachen der Ufer vor. In den umgebenden Waldflächen (Landschaftsschutzgebiet) ist aufgrund ihrer Funktion für den Arten- und Biotopschutz, den Boden- und Wasserschutz sowie das Landschaftsbild und die Erholung ein Kahlschlag untersagt.

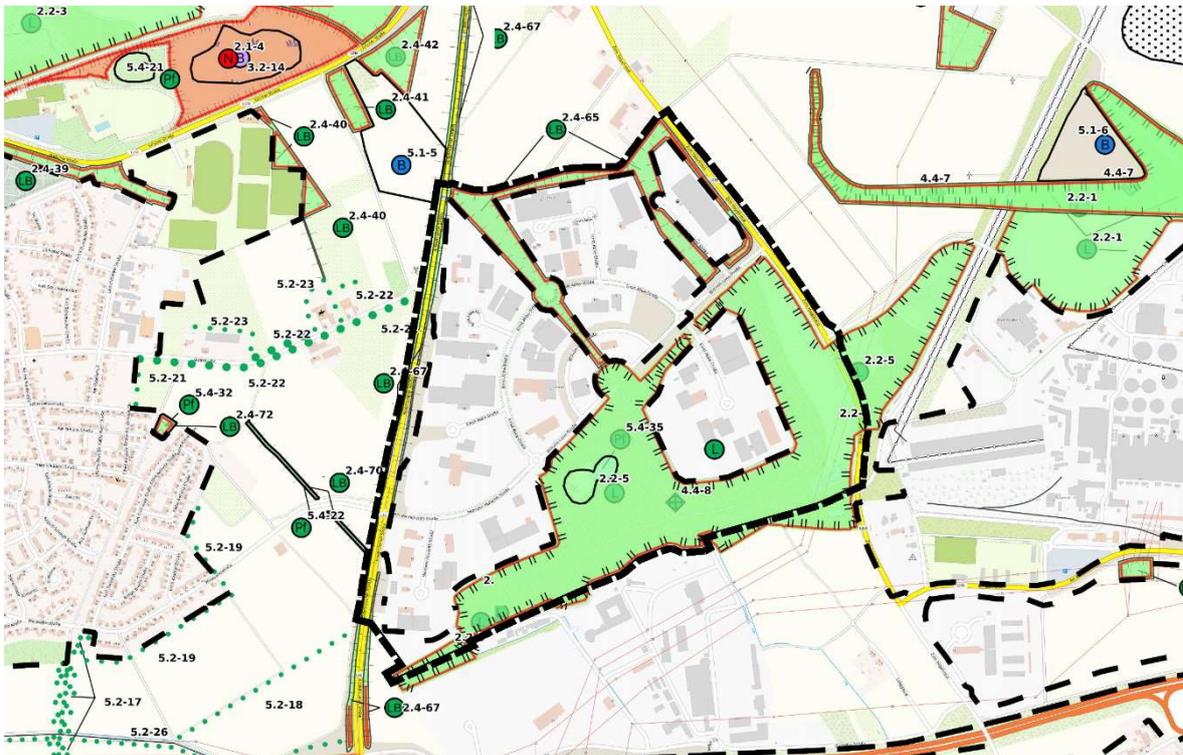


Abb. 6: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans VII – Eschweiler/Alsdorf (Quelle: Städte-Region Aachen)

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans sind die o.g. Teile des Plangebietes gemäß Entwicklungsziel 1 als Erhaltungsfläche dargestellt. Ziele sind gemäß den textlichen Darstellungen des Landschaftsplans die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes grenzen Flächen zur Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen (Anreicherungsfläche) gemäß Entwicklungsziel 2 an. Diese Flächen umfassen auch den Grünstreifen zwischen Gewerbeflächen und L11. Nordwestlich des Plangebietes stellt die Entwicklungskarte gemäß Entwicklungsziel 6 eine Fläche zur Biotopenentwicklung zur Schaffung naturnaher Lebensräume dar.

Rahmenplan

Im Oktober 1990 wurde vom Rat der Stadt Eschweiler der städtebauliche Rahmenplan zur Entwicklung eines ca. 120 ha großen Industrie- und Gewerbeparks beschlossen. Der Rahmenplan wurde aus dem damals gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) sowie dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt und bildete bzw. bildet die Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne, die seitdem für Teilabschnitte des IGP aufgestellt und umgesetzt wurden.

Unter dem Motto „Arbeiten im Park“ war es vorrangiges Ziel des Rahmenplans, durch die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern und dabei attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen. Dabei sollten landschaftsökologisch bedeutsame Raumeinheiten erhalten oder entwickelt und Boden durch die ansiedelnden Betriebe möglichst sparsam in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig sollten künftige Betriebserweiterungen ermöglicht und dabei Gebäude „mit einem hohen städtebaulichen und architektonischen Anspruch“ errichtet werden. Nicht zuletzt sah der Rahmenplan die arbeitsplatznahe Sicherung von Einrichtungen für Kultur, Freizeit und Sport im Umfeld der Betriebsstandorte vor. Die Entwicklung des IGP sollte „den unterschiedlichen Erfordernissen der Ökologie, des Arbeitsmarktes, der Freizeit und der Stadtgestaltung gerecht werden“. Hierfür waren, neben der Einbindung gewerblicher und industrieller Nutzungen in ein großzügiges Grün- und Freiflächenetz, auch ein umfassendes System zur Niederschlagswasserbehandlung inklusive Gräben und

Versickerungsbecken, Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl im Gebiet als auch zur Anbindung an die umgebenden Stadtteile und den Blausteinsee sowie im Zentrum des IGP ein Bereich mit Dienstleistungsangeboten zur Versorgung des Gebietes vorgesehen.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem städtebaulicher Rahmenplan zum IGP (1990) (Quelle: Stadt Eschweiler)

1.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 210 überplant die in den 1990er Jahren für den IGP aufgestellten Bebauungspläne:

- 200 - Industrie - u. Gewerbepark I -, rechtskräftig seit 01.01.1993, inkl. 4 Änderungen
- 201 - Industrie - u. Gewerbepark II -, rechtskräftig seit 01.01.1993
- 202 - Industrie - u. Gewerbepark III -, rechtskräftig seit 21.08.1996, inkl. einer Änderung
- 203 - Industrie - u. Gewerbepark IV -, rechtskräftig seit 21.08.1996

Zu den Bebauungsplänen 202 und 203 wurden im Dezember 1999 Aufstellungsbeschlüsse für die jeweils 1. Änderung gefasst. Die Planungen wurden nach der öffentlichen Auslegung jedoch nicht weiterverfolgt.

Die im hier betrachteten Plangebiet rechtskräftigen Bebauungspläne wurden aus dem damaligen Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans.

Diesem entsprechend, wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Baugebiete in den Bebauungsplänen festgesetzt.

Die ursprünglichen Bebauungspläne wurden teilweise überplant; vorrangig, um ansässigen bzw. ansiedlungswilligen Unternehmen über eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen oder die Anhebung maximaler Gebäudehöhen einen größeren Spielraum bei der Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke einzuräumen. Die zurzeit rechtskräftigen Pläne enthalten u.a. Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung
 - o Entsprechend den verfolgten Zielen, wurden bestimmte, nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige, Nutzungen ausgeschlossen. Zu einigen Nutzungsarten wurden in den Bebauungsplänen jedoch teilweise nicht eindeutige oder lückenhafte Festsetzungen getroffen. Andere Nutzungen, Betriebe oder Anlagen wurden erst im Zuge von Änderungen der Ursprungspläne über textliche Festsetzungen ausgeschlossen.
 - o Die Baugebiete wurden auf der Grundlage der Abstandsliste des jeweils gültigen Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ gegliedert. Ausgehend von der Wohnbebauung in Dürwiß wurden Einschränkungen zu zulässigen Anlagen- bzw. Betriebsarten getroffen.
 - o Betriebe und Anlagen, die gem. der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, wurden, ausgenommen vom Industriegebiet in Bebauungsplan 201, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
 - o Zu Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären (sog. Störfall-Betriebe), wurden lediglich in der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 Aussagen getroffen. Diese werden hier in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung
 - o Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans wurden für die Gewerbe- und Industriegebiete unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Dabei nimmt die GRZ im IGP von innen nach außen ab; von 0,8 im Zentrum bis 0,5 in den Randbereichen. Die GRZ kann bislang durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Einfriedungen, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen um 0,2 überschritten werden. Diesbezüglich wurden in den unterschiedlichen Plänen jedoch verschiedene und teils widersprüchliche Festsetzungen getroffen.
 - o Der städtebauliche Rahmenplan sah eine Höhenstaffelung der Baukörper vor. Darauf aufbauend wurden in den ursprünglichen Bebauungsplänen entsprechende Festsetzungen getroffen. Vorgesehen war ein Anstieg der Gebäudehöhen; von 7,0 m in den Randbereichen über 10,5 m in den innenliegenden Baugebieten bis hin zu 14,0 m im Zentrum des IGP. Diese Höhenstaffelung wurde im Zuge von Bebauungsplanänderungen jedoch in Teilen bereits aufgehoben.
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - o Die im Rahmenplan vorgesehenen großzügigen Grünstrukturen und Fuß- und Radwege entlang der Erschließungsstraßen wurden in den Bebauungsplänen über die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gesichert.
- Grünordnerische Festsetzungen
 - o Nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind mindestens 30% der Grundstücksflächen als offene Grünflächen zu gestalten und mit Gehölzen zu bepflanzen.
 - o Je 4 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 - o Stellplatzanlagen sind (nutzungsabhängig) als teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

Aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen und der Auslastung des ursprünglichen IGP, wurden in den vergangenen Jahrzehnten noch weitere Industrie- und Gewerbegebiete unter dem Namen IGP in unmittelbarer Umgebung ausgewiesen. Die hierfür aufgestellten Bebauungspläne 204-206 enthalten ähnliche Festsetzungen wie die ursprünglichen IGP-Pläne.

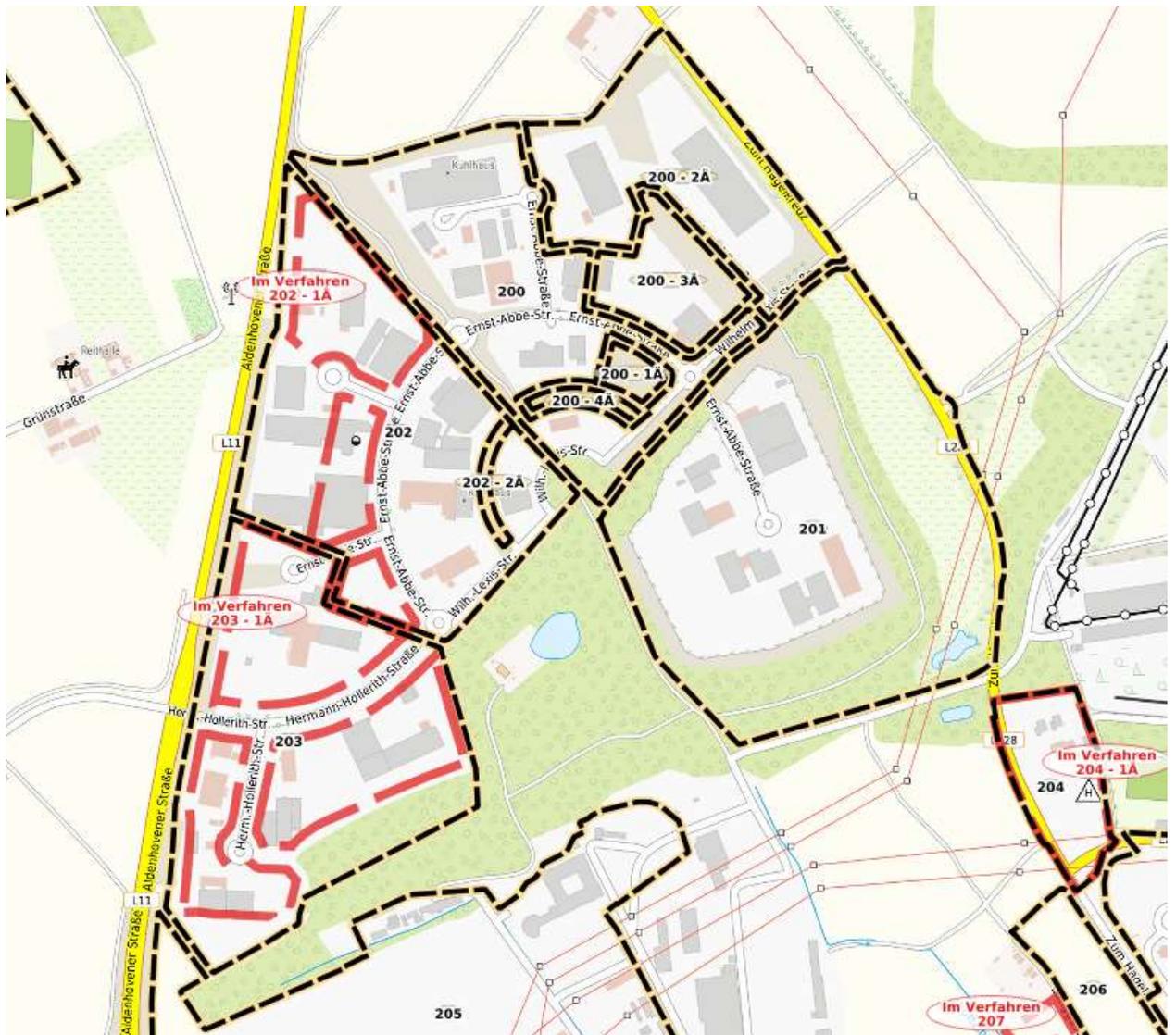


Abb. 8: Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne (Quelle: StädteRegion Aachen)

2 PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Im Verlauf der letzten 30 Jahre sind fast alle Grundstücke innerhalb des ursprünglichen IGP bebaut worden. Im Plangebiet befinden sich nur noch einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile (in privatem Eigentum), welche bislang noch nicht baulich genutzt werden. Aufgrund des hohen Belegungsgrades und einer gleichzeitig konstanten Nachfrage nach Gewerbeflächen, wurden in den vergangenen Jahren bereits weitere Industrie- und Gewerbegebiete im Umfeld des ursprünglichen IGP ausgewiesen und erschlossen (s. Kapitel 1.4 Bestehende Bebauungspläne).

Innerhalb des Plangebietes sind an vielen Stellen die Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken ausgeschöpft. Aus diesem Grund wurden in den vergangenen Jahren in Teilbereichen bereits Änderungen an den entsprechenden Bebauungsplänen vorgenommen. Diese dienen vorrangig dazu, die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen sowohl in der Höhe als auch in der Fläche zu erweitern und die erschlossenen Grundstücke entsprechend der tatsächlich vorliegenden Grundstücks- und Bebauungsverhältnisse

so weit wie möglich auszunutzen, ohne die Grundsätze des Rahmenplans (s. Kapitel 1.3 – Rahmenplan) aufzugeben. Auch an anderen Stellen wurden Bauanträge zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes gestellt, mussten jedoch auf Grundlage der Ursprungspläne aus planungsrechtlicher Sicht abgelehnt werden.

Ziel des Bebauungsplans 210 ist die nachhaltige Weiterentwicklung des IGP und die Schaffung eines zukunftsfähigen Industrie- und Gewerbegebietes. Durch die Überplanung der ursprünglichen Bebauungspläne sollen die Voraussetzungen für eine Fortentwicklung des Bestandes geschaffen werden, welche sowohl in wirtschaftlicher als auch klimatischer Hinsicht den bereits bestehenden sowie den zukünftigen Herausforderungen gerecht wird. Auf der einen Seite sollen den ansässigen Unternehmen Möglichkeiten zur Erweiterung und Fortentwicklung ihrer Betriebe gegeben werden. Auf der anderen Seite muss dabei, vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, auch den sich verändernden klimatischen Bedingungen Rechnung getragen werden. Der für die Entwicklung des IGP aufgestellte Rahmenplan war im Hinblick auf die Verknüpfung von wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten sehr fortschrittlich. Die in diesem Zusammenhang formulierten Ziele des Rahmenplans werden bei der vorliegenden Planung weiter beachtet; die zentralen Planungsinhalte bleiben bestehen. Zum Erhalt der guten Arbeits- und Produktionsbedingungen soll den ansässigen Betrieben genug Entwicklungsspielraum eröffnet und dabei gleichzeitig das im Rahmenplan vorgesehenen Grünsystems inklusive Versickerungsanlagen gesichert werden.

Konkret wird nun eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand angestrebt. Vorgesehen sind hierfür u.a. die Erhöhung der Grundflächenzahl, die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen sowie die Erweiterung der Baugrenzen an den Stellen, wo es städtebaulich sinnvoll und insbesondere im Hinblick auf den Schutz angrenzender Grünflächen vertretbar ist.

Durch die entsprechenden Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, sodass bestenfalls Betriebsverlagerungen verhindert werden können. Der Bebauungsplan stärkt somit die örtliche und regionale Wirtschaftsstruktur und trägt zum Erhalt von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet bei.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist in diesem Kontext auch die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes ohne strukturelle Störungen durch die Vorhaltung von Flächen vor allem für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, welche den IGP momentan prägen. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen getroffen und entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen.

Um neben wirtschaftlichen Belangen auch den sich verändernden klimatischen Bedingungen und deren Folgen, bspw. Starkregenereignissen oder Hitzewellen, Rechnung zu tragen, sollen als Ausgleich zur stärkeren Ausnutzung der Baugrundstücke Festsetzungen zur Qualifizierung der Baugebiete in ökologischer und klimatischer Hinsicht getroffen werden. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist eine bauliche Verdichtung vorgesehen, bei der gleichzeitig die bestehenden Grünstrukturen weitgehend erhalten und bspw. durch die Festsetzung von Dachbegrünungen erweitert werden. Die in den Ursprungsplänen enthaltene Festsetzung, dass mindestens 30% der Grundstücksflächen als offene Grünflächen zu gestalten und mit Gehölzen zu bepflanzen sind, hat nur an wenigen Stellen zur Entstehung ökologisch wertvoller Räume geführt. Nichtsdestotrotz ist für die Inanspruchnahme dieser Flächen eine entsprechende Kompensation vorgesehen. Darüber hinaus werden erhöhte Anforderungen an den Neubau gestellt; bspw. durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen. Durch eine maßvolle Steigerung der Bebauungsdichte kann zudem eine Neuinanspruchnahme bislang un bebauter Flächen vermieden werden. Obwohl eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des IGP ermöglicht wird, trägt der Bebauungsplan somit auch dem schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie dem Schutz des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Rechnung. Über die geplanten Festsetzungen hinausgehende Vorgaben bzgl. Grünstrukturen, etwa eine nachträgliche Verschärfung der bestehenden Pflanzvorgaben für den Bestand, sind auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich. Elementarer Bestandteil der vorliegenden Planung sind der Erhalt der bestehenden öffentlichen Grün- und Waldflächen sowie der straßenbegleitenden Grünstrukturen inklusive der hierin integrierten Anlagen

zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Ihre Abgrenzungen sind von der Überplanung der rechtskräftigen Pläne nicht betroffen.

Ziel des Bebauungsplans 210 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungen im Bestand zu schaffen. Da diese bislang häufig an den derzeit geltenden Festsetzungen gescheitert sind bzw. scheitern, ist eine Umsetzung der Planungsziele auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne nicht möglich. Die Aufstellung eines Geltungsbereichs übergreifenden neuen Bebauungsplans bietet gegenüber mehreren entsprechenden Änderungen der derzeit geltenden Pläne erhebliche zeitliche und verfahrenstechnische Vorteile. In diesem Zusammenhang sollen darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen bzw. Festsetzungen, dort wo es städtebaulich sinnvoll und geboten ist, vereinheitlicht werden. Zwar basieren alle IGP-Bebauungspläne auf dem Ende der 1980er Jahren entwickelten Rahmenplan; unterschiedliche Detaillierungsgrade bei den textlichen Festsetzungen und die vorgenommenen Änderungen haben jedoch dazu geführt, dass in unterschiedliche Baugebieten teilweise unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen gelten, u.a. im Hinblick auf zulässige Nutzungen oder Gebäudehöhen. Diese Uneinheitlichkeit schränkt einige Eigentümer:innen mehr ein als andere; obwohl für beide Grundstücke im Rahmenplan eine ähnliche Nutzung vorgesehen war. Auch die Abstände von den festgesetzten Baugrenzen zu den angrenzenden Straßenverkehrs- oder Grünflächen sollen im gesamten Plangebiet weitestgehend vereinheitlicht werden, soweit keine öffentlichen oder privaten Belange dagegensprechen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 210 wird gemäß §§ 1 ff. BauGB im regulären Planverfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor. Über die Aufstellung eines qualifizierten Angebotsbebauungsplans i.S.d. § 30 (1) BauGB mit den nachfolgend erläuterten Festsetzungen wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 (3) BauGB sichergestellt. Die Grundlage für Verfahren und Festsetzungen bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Zur Erreichung der mit der vorliegenden Planung verbundenen Ziele und zur Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 (3) BauGB, werden im Bebauungsplan textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen. Dabei entsprechen die Festsetzungen in großen Teilen denen der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne 200-203 und der dazugehörigen Änderungspläne. An den Stellen, an denen es städtebaulich sinnvoll ist und an denen in den Ursprungsplänen keine oder nicht eindeutige Festsetzungen getroffen wurden, werden die planungsrechtlichen Vorgaben vereinheitlicht. Angesichts des Ziels, innerhalb des IGP Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, sind nachträgliche Einschränkungen im Hinblick auf die Ausnutzung der Grundstücke nicht vorgesehen. Ggf. notwendige immissionsrechtliche Einschränkungen sind hiervon ausgenommen (s. Kapitel 3.1).

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans und der vorliegenden Planung, werden innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Beabsichtigt ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Betriebsstandorte, vorrangig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Darüber hinaus sollen Flächen für arbeitsintensive gewerbliche Nutzungen, welche einerseits an anderer Stelle aufgrund ihres Störpotentials ausgeschlossen wären und andererseits von der verkehrsgünstigen Lage und der Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben profitieren, bereitgestellt werden.

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen vorgenommene Aufteilung des IGP in Gewerbe- und Industriegebiete wird größtenteils übernommen. Für die im westlichen Plangebiet gelegenen Industriegebiete (westlich der Ernst-Abbe-Straße und südlich der Hermann-Hollerith-

Straße) werden nun Gewerbegebiete festgesetzt. Ein Industriegebiet würde an dieser Stelle, aufgrund des geringeren Abstandes zur Wohnbebauung in Dürwiß, aus Immissionsschutzgründen stärker eingeschränkt werden als die östlich gelegenen Gewerbegebiete. Dies ist aus städtebaulicher bzw. planungsrechtlicher Sicht nicht sinnvoll. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes werden die ansässigen Unternehmen nicht eingeschränkt; alle genehmigten und vorhandenen Betriebe können in ihrer jetzigen Form auch im Gewerbegebiet weitergeführt werden. Das Industriegebiet am östlichen Ende der Ernst-Abbe-Straße bleibt bestehen.

Gewerbegebiete (GE)

Die Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 (1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden die folgenden, nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen über die textliche Festsetzung 1.1 ausgeschlossen: Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke würden dem Ziel widersprechen, ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen zu entwickeln, in welchem Flächen vor allem dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung stehen sollen. Sogenannte Betriebs- oder Eigenverbrauchstankstellen sind hiervon ausgenommen. Sie sind zulässig, wenn sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem ansässigen Betrieb stehen, also auf dem Grundstück des Hauptbetriebs liegen, diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und ausschließlich von Betriebsangehörigen genutzt werden können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen dem Ruhebedürfnis der Nutzer solcher Betriebe einerseits und den für Gewerbegebiete typischen Störungen andererseits zu vermeiden.

Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder ähnliche Betriebe (s.o.) widersprechen zu einem dem Ziel, Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten; zum anderen geht von den genannten Nutzungen die Gefahr aus, dass diese sich nachteilig auf die Umgebung auswirken, so dass Abwertungstendenzen zu befürchten sind („Trading-Down-Effekt“). Sie werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für bzw. von umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung in Dürwiß) auszuschließen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurden in den Ursprungsplänen (und den dazugehörigen Änderungsplänen) die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste des jeweils gültigen Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ gegliedert. Diese Vorgehensweise wird auch im vorliegenden Plan übernommen. Konkrete immissionsschutzbezogene Festsetzungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt. Hierfür ist eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet ansässigen Betriebe und deren Störpotential und daran anschließend eine Bewertung der Festsetzungsmöglichkeiten im Hinblick auf den heranzuziehenden Abstandserlass sowie die Festsetzung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten notwendig.

Gleiches gilt für Betriebe und Anlagen, die gem. der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen sowie Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen

Betriebsbereichs wären (Störfall-Betriebe). Auch hierzu werden konkrete Festsetzungen im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 1.5 sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Begründet ist der Ausschluss mit dem Ziel, Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler (2016) sollen nicht integrierte Lagen (auch Gewerbe- und Industriegebiete) gemäß ihrer vorrangigen Funktion entsprechend (s.o.) vorgehalten werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ist hier laut Gutachten ein genereller Einzelhandelsausschluss geboten.

Ausnahmsweise zulässig ist im gesamten Plangebiet, im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, sog. Annex-Handel; also untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe. Die angebotenen Sortimente müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die genannte Höchstgrenze von 150m² wird mit Blick auf die in Eschweiler anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt.

Im Zentrum des IGP (GE 3) sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht den derzeit gültigen Festsetzungen, wonach Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können, „wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen“ (Bebauungsplan 200, Textliche Festsetzungen Nr. 1.2) und „der Einzugsbereich sich lediglich auf den Gewerbepark erstreckt“ (Begründung zum Bebauungsplan 200). Diese Regelung wird übernommen. Zulässig sind danach kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, welche Güter des kurzfristigen Bedarfs anbieten; bspw. auch sog. „Nachbarschaftsläden“ oder „Convenience-Stores“. Darüber hinaus ist anderer Annex-Handel (s.o.) auch hier ausnahmsweise zulässig.

In den Gewerbegebieten werden über die textlichen Festsetzungen Nr. 1.6 bzw. 1.8 die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ist in der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes begründet. Der IGP soll vorrangig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe dienen, welches aufgrund seines Störpotentials an anderer Stelle nicht zulässig wäre. Um mögliche Konflikte zwischen störungsempfindlicher Wohnnutzung und potentiell störenden gewerblichen Nutzungen auch in Zukunft zu vermeiden, werden Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen

Vergnügungstätten, hierzu zählen u.a. Spielhallen, Wettbüros, Discos und Nachtlokale aller Art, werden ausgeschlossen, da sie dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln und Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten, entgegenstehen. Zudem geht von Vergnügungstätten die Gefahr aus, dass diese sich nachteilig auf die Umgebung auswirken, so dass Abwertungstendenzen zu befürchten sind („Trading-Down-Effekt“).

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Einerseits aufgrund ihrer potentiellen Störfähigkeit (v.a. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke) und andererseits aufgrund ihres Flächenbedarfes, wodurch eine Einschränkung der gewünschten Nutzungen vermieden werden soll. In den Gewerbegebieten GE 3 im Zentrum des IGP sind die genannten Anlagen weiterhin ausnahmsweise zulässig. Sollte in Zukunft vonseiten der Unternehmen doch ein Interesse an betriebsübergreifenden Einrichtungen oder Dienstleistungen bestehen, könnten diese an zentraler Stelle innerhalb des Gebietes angesiedelt werden. Ausnahmsweise zulässig sind sie dann, wenn sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum IGP stehen, es sich also um Einrichtungen oder Dienstleistungen handelt, welche eine Versorgungsfunktion für den IGP wahrnehmen und hinsichtlich ihrer Größe und angebotenen Dienstleistungen lediglich auf den aus dem IGP heraus entstehenden Bedarf ausgerichtet sind.

Industriegebiete (GI)

Die Industriegebiete dienen gemäß § 9 (1) BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für bzw. von umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung in Dürwiß) auszuschließen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurden in den Ursprungsplänen (und den dazugehörigen Änderungsplänen) die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste des jeweils gültigen Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ gegliedert. Diese Vorgehensweise wird auch im vorliegenden Plan übernommen. Konkrete immissionsschutzbezogene Festsetzungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt. Hierfür ist eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet ansässigen Betriebe und deren Störpotential und daran anschließend eine Bewertung der Festsetzungsmöglichkeiten im Hinblick auf den heranzuziehenden Abstandserlass sowie die Festsetzung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten notwendig.

Gleiches gilt für Betriebe und Anlagen, die gem. der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen sowie Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären (Störfall-Betriebe). Auch hierzu werden konkrete Festsetzungen im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO bzw. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden die folgenden, nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen über die textliche Festsetzung 1.12 ausgeschlossen: Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Tankstellen würden dem Ziel widersprechen, ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen zu entwickeln, in welchem Flächen vor allem dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung stehen sollen. Sogenannte Betriebs- oder Eigenverbrauchstankstellen sind hiervon ausgenommen. Sie sind zulässig, wenn sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem ansässigen Betrieb stehen, also auf dem Grundstück des Hauptbetriebs liegen, diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und ausschließlich von Betriebsangehörigen genutzt werden können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen dem Ruhebedürfnis der Nutzer solcher Betriebe einerseits und den für Industriegebiete typischen Störungen andererseits zu vermeiden.

Vergnügungsstätten, wie bspw. Spielhallen, Wettbüros, Discos oder Nachtlokale aller Art, sind nicht zulässig, da sie zum einen dem Ziel, Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten widersprechen, zum anderen geht von den genannten Nutzungen die Gefahr aus, dass diese sich nachteilig auf die Umgebung auswirken, so dass Abwertungstendenzen zu befürchten sind („Trading-Down-Effekt“). Gleiches gilt für die oben aufgeführten Sexshops und ähnlichen Betriebe.

Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 1.13 sind die nach § 9 (2) BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Begründet ist der Ausschluss mit dem Ziel, Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler (2016) sollen nicht integrierte Lagen (auch Gewerbe- und Industriegebiete) gemäß ihrer vorrangigen Funktion entsprechend (s.o.) vorgehalten werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ist hier laut Gutachten ein genereller Einzelhandelsausschluss geboten.

Ausnahmsweise zulässig ist, im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, im gesamten Plangebiet sog. Annex-Handel; also untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe. Die angebotenen Sortimente müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die genannte Höchstgrenze von 150m² wird mit Blick auf die in Eschweiler anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt.

Ausgeschlossen werden darüber hinaus über die textlichen Festsetzungen Nr. 1.14 auch die nach § 9 (3) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ist in der Zweckbestimmung des Industriegebietes begründet. Der IGP soll vorrangig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe dienen, welches aufgrund seines Störpotentials an anderer Stelle nicht zulässig wäre. Um mögliche Konflikte zwischen störungsempfindlicher Wohnnutzung und störenden gewerblichen Nutzungen auch in Zukunft zu vermeiden, werden Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden einerseits aufgrund ihrer potentiellen Störempfindlichkeit (v.a. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke) und andererseits aufgrund ihres Flächenbedarfes (v.a. Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen, wodurch eine Beeinträchtigung der gewünschten Nutzungen vermieden werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) oder die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da diese einerseits die bauliche Nutzung der gewerblich genutzten Grundstücke stärker als notwendig einschränken würden oder aufgrund der meist vorherrschenden Bauart in Gewerbe- und Industriegebieten (bspw. einstöckige aber hohe Hallen) nur einen begrenzten Mehrwert zur Steuerung städtebaulichen Situation haben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird einheitlich auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswert für Obergrenzen in Gewerbe- und Industriegebieten. Die in den Ursrungsplänen enthaltene Festsetzung, wonach 30 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche anzulegen sind, wird an die festgesetzte maximale GRZ angepasst und auf 20% reduziert, um den ansässigen Unternehmen einen größeren Entwicklungsspielraum hinsichtlich baulichen Erweiterungen zu ermöglichen. Bislang wurden in den Ursrungs- und Änderungsplänen je nach Baugebiet unterschiedliche GRZ festgesetzt; zwischen 0,5 und 0,8. Dabei konnte die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch die dort genannten Anlagen überschritten werden. Diesbezüglich wurden in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen je nach Teilbereich jedoch teilweise keine, nicht einheitliche oder widersprüchliche Festsetzungen getroffen. Möglich sind zurzeit Überschreitungen bis zu einem Wert von 0,7 bis 1,0. Zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen, werden Überschreitungen der festgesetzten GRZ nach § 19 (4) BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine nachträgliche Einschränkung erfolgt hierdurch nicht; in allen Baugebieten erhöht sich die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen. Die Gewerbegebiete im Zentrum des IGP (GE 3) werden von dem Ausschluss einer zusätzlichen GRZ-Überschreitung ausgenommen. Hier ist entsprechend

dem städtebaulichen Rahmenplan eine dichtere Bebauung gewünscht und nachträgliche Einschränkungen sind nicht Ziel des vorliegenden Bebauungsplans. Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die GRZ durch die dort genannten Anlagen weiterhin bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die vorgesehene einheitliche GRZ-Erhöhung bietet den ansässigen Unternehmen zusätzlichen Spielraum hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Im Gegenzug bildet der Wert von 0,8 zukünftig eine strikte Grenze für die Inanspruchnahme des Bodens.

Gebäudehöhen

Der städtebauliche Rahmenplan sah eine Höhenstaffelung der Baukörper vor. Darauf aufbauend wurden in den ursprünglichen Bebauungsplänen entsprechende Festsetzungen getroffen. Vorgesehen war ein Anstieg der Gebäudehöhen von 7,0 m in den Randbereichen über 10,5 m in den innenliegenden Baugebieten bis hin zu 14,0 m im Zentrum des IGP. Im Zuge der Änderungen wurde diese Staffelung in Teilen zugunsten größerer Höhen aufgegeben. So wurden im nord-westlichen Bereich des Plangebietes die maximal zulässigen Gebäudehöhen von 7,0 m bzw. 10,5 m auf bis zu 12,0 m angehoben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Konzept der Höhenstaffelung aufgegeben. Im gesamten Plangebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf einheitlich 15 m festgesetzt, wobei die fertig ausgebauten Straßenverkehrsflächen den unteren Bezugspunkt bilden. Den ansässigen Unternehmen werden somit auch Erweiterungsmöglichkeiten in die Höhe eröffnet; wodurch bspw. auch vertikale Produktionen auf mehreren Ebenen möglich sind. Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind die geplanten Höhen auch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Beeinträchtigung durch die umgebenden Nutzungen, insbesondere durch das Kraftwerk Weisweiler, vertretbar. Die bislang maximale Gebäudehöhe von 14 m wird geringfügig erhöht, um den gestiegenen Anforderungen an Gebäudedämmungen und den nun festgesetzten Dachbegrünungen Rechnung zu tragen.

Da insbesondere bei gewerblichen Bauten häufig zusätzliche nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen auf den Dächern errichtet werden, kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hierfür ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Ausnahmeregelung gilt jedoch nur für Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen (bspw. Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie). Damit die Anlagen optisch nicht zu stark in Erscheinung treten und dadurch das städtebauliche Erscheinungsbild nicht unnötig stören, müssen sie mindestens so weit von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken, wie sie die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

3.3 Bauweise

Um eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung der gewerblich genutzten Grundstücke zu ermöglichen, wird im gesamten Plangebiet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Unter Wahrung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen können Gebäude somit sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Baufenster werden dabei möglichst groß gefasst, um eine hohe Flexibilität bei der Platzierung von Baukörpern und der Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Abstände der Baugrenzen zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen sowie den Waldflächen wurden dort, wo es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist und keine anderen öffentlichen oder privaten Belange entgegenstehen, vereinheitlicht. Darüber hinaus wurden in den Ursprungsplänen festgesetzte „Lücken“ zwischen Baufenstern,

bspw. im nordöstlichen Plangebiet, geschlossen. Den ansässigen Unternehmen werden darüber Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. An den Stellen, an denen, v.a. durch die rechtskräftigen Änderungspläne, geringere Abstände zugelassen wurden, sind übernommen worden; eine nachträgliche Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke ist nicht vorgesehen. Die festgesetzten Abstände zu Grün- und Waldflächen sollen diese vor Beeinträchtigungen durch eine zu nah heranrückende Bebauung schützen. Einheitliche Abstände zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen fördern ein einheitliches Orts- bzw. Straßenbild, schützen die seitlich der Straßenflächen verlaufenden Entwässerungs- und Versickerungsgräben und verhindern eine negative Wirkung durch nah an den öffentlichen Straßenraum heranrückende Gebäude.

Eingeschränkt werden die Baugrenzen, bzw. die Überbaubarkeit der Grundstücke durch die Festsetzung von Flächen, welche aufgrund von Bodenverhältnissen oder Leitungstrassen von einer Bebauung freizuhalten sind (s. Kapitel 3.6 f.).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Baugrenzen, sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Darunter fallen auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Durch den Wegfall der 30%-Regelung, die Erhöhung der GRZ und die teilweise Erweiterung der Baugrenzen können die Grundstücke im Plangebiet stärker als bisher baulich genutzt werden. Als Ausgleich dazu, sollen die bisher nicht baulich genutzten Flächen zum Schutz des Bodens und zur Erhaltung ihrer klimatischen Funktionen (u.a. Kühlung des Mikroklimas oder Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser) konsequent freigehalten werden. Zufahrten zu den Grundstücken über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.

3.5 Verkehrsflächen

Die entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bleiben in der vorliegenden Planung in ihrer Lage und Abmessung erhalten. Die Baugebiete und Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind verkehrlich vollständig erschlossen. Zu- und Abfahrtsverkehr zum bzw. aus dem Gebiet werden über die Ernst-Abbe-Straße und die Hermann-Hollerith-Straße zu den Landesstraßen L11 und L228 geführt.

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche Verkehrsberuhigter Ausbau“ und „Verkehrsgrün mit Geh- und Radweg“ werden in die Straßenverkehrsfläche integriert. Vorgaben zum Querschnitt bzw. Ausbau von Straßen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegenden Grünstreifen inklusive Bepflanzung, Fuß- und Radwege sowie Gräben als abwassertechnische Anlagen sind zu erhalten.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße im Norden des Plangebietes (Ernst-Abbe-Straße, Flurstücke 494 und 679) liegt innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes; teilweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Eschweiler und erschließt mehrere Baugrundstücke (Ernst-Abbe-Straße 22a, 24, 24a, 26, 26a und 26b). Entsprechend den Eigentumsverhältnissen sowie der Funktion und Ausbaustand der Straße, wird diese Teil der festgesetzten Verkehrsflächen. Die Baugrenzen in diesem Bereich orientieren sich in der vorliegenden Planung an der Lage des Wendehammers. Die umliegende Bestandsbebauung wird hierdurch nicht nachträglich eingeschränkt oder unzulässig.

Zum Schutz der straßenbegleitenden Grünstrukturen und unversiegelten Flächen ist pro Grundstück nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 20 m zulässig. Die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen integrierten Grünstreifen, Fuß- und Radwege und Gräben dürfen im notwendigen Maß in Anspruch genommen werden. Dies schließt auch notwendige Abrundungen der Zufahrten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit ein. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG 1 und PG 2) dürfen für Zufahrten auf einer Breite von 4,0 m je Grundstück unterbrochen werden. Dies entspricht den derzeit geltenden Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Um bspw. größere Betriebe oder solche, die auf getrennte Zu- und Ab-

fahrten angewiesen sind, in ihren Betriebsabläufen nicht unnötig einzuschränken, können abhängig von deren Art, Größe oder besonderen Bedürfnissen ausnahmsweise auch mehr als eine Zufahrt oder breitere Zufahrten zugelassen werden.

Die Verkehrsflächen der Landesstraßen L11 und L228 werden entsprechend ihres Ausbaus übernommen. Bezüglich Zufahrten sind die Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) zu beachten.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Durch das Plangebiet verlaufen die Tektonische Störzone „Weisweiler Sprung“, die ehemalige Abbaukante des Braunkohletagebaus sowie die ehemalige Westrandleitung der RWE AG. Hieraus ergeben sich zu beachtende Rahmenbedingungen hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken. In der unmittelbaren Umgebung der tektonischen Störzone und der ehemaligen Abbaukante ist eine Bebauung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. In diesem Bereich wurden in den derzeit rechtskräftigen Ursprungs- und Änderungsplänen Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind festgesetzt. Diese liegen teilweise innerhalb der Gewerbegebiete und teilweise innerhalb der (auch zu diesem Zweck festgesetzten) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Zuge der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans 200 wurden in Absprache mit der RWE AG Änderungen bei der Abgrenzung der genannten Flächen aufgrund neuer Erkenntnisse vorgenommen. Der derzeit gültige Wissensstand und die darauf beruhenden Festsetzungen wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Die gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könne. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Umfahrungen sowie Einfriedungen sind hiervon ausgenommen. Ausgenommen vom Ausschluss baulicher Anlagen ist darüber hinaus auch die an der Kurt-Nagel-Straße festgesetzten Fläche für Nebenanlagen. Hier ist ein Pförtnerhaus mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig. Der Bau des Pförtnerhauses an der Privatstraße war aus funktionalen Gründen und aus Gründen der Betriebssicherheit an der vorgesehenen Stelle zwingend erforderlich.

Die Festsetzung Nr. 5.3 zur Überbaubarkeit der Flächen im Gewerbegebiet GE 1 zwischen Kurt-Nagel-Straße und Wilhelm-Lexis-Straße (Fläche B) wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 200, 3. Änderung übernommen. Für die Fläche im Überschneidungsbereich der gekennzeichneten Fläche (Störzone) mit dem festgesetzten Baufenster wurden in Abstimmung mit der RWE AG Bedingungen für eine Bebaubarkeit festgelegt. Der Überschneidungsbereich der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit der überbaubaren Fläche ist von Lastabtrag freizuhalten. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen hier nur mit auskragender Gründung von Südwesten her errichtet werden. Der Lastabtrag der Gründung muss auf die verbleibende Fläche innerhalb des Baufensters erfolgen. Der Bergschadensverzicht bleibt auf diesen Flächen bestehen. Die Konkretisierung erfolgte, um grundsätzlich eine Bebaubarkeit der Fläche auch in diesem Bereich zu ermöglichen. Da hier die Tragfähigkeit des aufgeschütteten Bodens nicht gegeben ist, muss eine Gründung auf der benachbarten Fläche, in der die Tragfähigkeit wieder gewährleistet ist, erfolgen.

Sollten sich neue Erkenntnisse zum Verlauf der Störzone oder der Abbaukante bzw. darauf aufbauend zur Bebaubarkeit der entsprechenden Grundstücke ergeben und diesbezüglich Anpassungen notwendig werden, werden diese im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

3.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Versorgungsleitungen unterschiedlicher Unternehmen und Versorgungsträger. Entsprechend den Ursprungs- und Änderungsplänen werden diese Leitungen planungsrechtlich gesichert und für die erforderlichen Schutzstreifen Flächen festgesetzt, welche mit entsprechenden Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind.

Informationen, um was für Leitungen es sich handelt und zu wessen Gunsten entsprechende Leitungsrechte festgesetzt werden, werden in Abstimmung mit den entsprechenden Leitungsträgern im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt. Die Festsetzung von Leitungsrechten für Gräben als abwassertechnische Anlagen, werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

3.8 Grünflächen und Wald

Die in den Ursprungs- bzw. Änderungsplänen festgesetzten öffentlichen Grün- und Waldflächen bleiben in ihren Abgrenzungen erhalten. Die südlich der Wilhelm-Lexis-Straße und rund um das Industriegebiet im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden nun als Waldfläche festgesetzt. Besondere Einschränkungen oder Anforderungen an deren Gestaltung oder Pflege gehen hiermit nicht einher; sie waren ursprünglich dafür gedacht, einen Übergangsbereich zwischen den Baugebieten und den Waldflächen zu schaffen.

Auch für die öffentliche Grünfläche im Zentrum des IGP wird nun Wald festgesetzt. Die ursprünglich im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene Parkanlage mit Teich wurde an dieser Stelle nie umgesetzt. Da sich in der Zwischenzeit ein teilweise großkroniger Baumbestand entwickelt hat, welcher in ökologischer und klimatischer Hinsicht wertvolle Funktionen aufweist, wird die Fläche in die angrenzenden Waldflächen integriert.

Im westlichen Plangebiet werden zwei etwa 15 m breite Grünstreifen jetzt als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die von den Wendehammern abgehenden Flächen in städtischem Eigentum beinhalten Gräben, welche als abwassertechnische Anlagen die straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen mit denen zwischen IGP und Landesstraße L11 verbinden. Auf diesen Flächen wurden auch Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Da diese Bereiche in ihrer heutigen Form erhalten und vor einer baulichen Nutzung geschützt werden sollen, wird hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als gewerbliche Baufläche ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht nicht sinnvoll.

Gleiches gilt für den Graben, welcher im Norden des Plangebietes die straßenbegleitenden Gräben mit den Versickerungsanlagen im nördlichen Randbereich verbindet. Die baulich noch nicht in Anspruch genommenen Flächen werden als Grünfläche festgesetzt oder in die Straßenverkehrsfläche integriert.

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den Ursprungs- bzw. Änderungsplänen wurden Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen dienen bzw. dienen entsprechend den landschaftspflegerischen Begleitplänen der ökologischen Aufwertung der Freiflächen, der Kompensation der durch die Anlage von Bauflächen ausgelösten naturschutzrechtlichen Eingriffe, der Vernetzung von Grünstrukturen sowie als Versickerungsflächen.

Die Flächen werden, zusammen mit den damit verbundenen Schutz- und Entwicklungszielen, in die vorliegende Planung übernommen. Darüber hinaus werden an drei Stellen im Plangebiet etwa 0,2 ha gewerbliche Bauflächen in öffentliche Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgewandelt. Diese dienen neben den o.g. Zielen vorrangig dem Schutz der von den Wendehammern im Westen und Norden in Richtung Plangebietsgrenze laufenden Gräben als abwassertechnische Anlagen (s.o.). Die entsprechenden Flächen waren bislang nicht vollständig gegen eine bauliche Inanspruchnahme, bspw. durch Überfahrten oder Nebenanlagen, geschützt.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Unversiegelte Grundstücksflächen

In den Baugebieten GE 1, GE 2 und GI sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünflächen herzurichten. Um den ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, wurde der in den Ursprungsplänen vorgesehene Wert von 30% reduziert und an die nun festgesetzte GRZ von 0,8 angepasst. Die Festsetzung dient dem Schutz der nicht baulich genutzten/unversiegelten Flächen, welche zum Schutz des Bodens und zur Erhaltung ihrer klimatischen Funktionen (u.a. Kühlung des Mikroklimas oder Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser) konsequent freigehalten werden sollen.

50% der so freigehaltenen Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzflächen). Dabei sind je 100 m² Gehölzfläche 2 Hochstämme und 80 Sträucher zu pflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Festsetzung wird aus den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Ziel ist die Eingrünung und damit optische Aufwertung des Gebietes entsprechend dem Motto „Arbeiten im Park“. Darüber hinaus dienen die Pflanzungen als Teilausgleich für die vorgenommenen Flächenversiegelungen.

In den Gewerbegebieten GE 3 wird keine entsprechende Festsetzung getroffen, da hier, entsprechend den Ursprungsplänen, die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden kann.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die landschaftspflegerischen Begleitpläne zu den Ursprungsplänen sahen vor, dass zur Grünvernetzung und optischen Abschirmung der Betriebe an den Grundstücksgrenzen ein 3,0 m breiter Streifen freizuhalten und auf einer Breite von 2,0 m mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Dies wurde jedoch nicht in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne übernommen.

Lediglich in der 4. Änderung des Bebauungsplans 200 und der 2. Änderung des Bebauungsplans 203 (GE 2) wurden zur Umsetzung dieser Vorgabe „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Diese werden übernommen (PG 2) und um eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt. Bei Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 sind zunächst die o.g. Flächen zu nutzen. Hierüber soll eine natürliche, „grüne“ Abgrenzung zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche geschaffen und das Straßenbild entsprechend dem Rahmenplan („Arbeiten im Park“) aufgewertet werden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 wurde die parallel zur Kurt-Nagel-Straße festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung durch die Festsetzung einer ökologisch höherwertigen dichten Baumreihe an gleicher Stelle ersetzt. Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sollen langfristig u.a. dazu beitragen, potentielle negative Auswirkungen der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten größeren Gebäudehöhen im nordwestlich der Kurt-Nagel-Straße gelegenen Baufeld zu minimieren. Auch diese Festsetzung wird übernommen (PG 1).

Gebäudebegrünung

Laut der Klimaanalyse des Landes NRW weist der überwiegende Teil des IGP eine weniger günstige klimatische Situation auf (s. hierzu Kapitel 8.7). Eine höhere Versiegelung, wie sie durch die vorliegende Planung ermöglicht wird, kann die klimatische (insb. thermische) Situation vor Ort jedoch verschlechtern. Aus diesem Grund sind als Ausgleich zu den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten Ausgleichsmaßnahmen in Form von Dachbegrünungen vorgesehen:

- Dachbegrünung
Dachbegrünungen besitzen in klimatischer, entwässerungstechnischer, ökologischer und bautechnischer Hinsicht mehrere Vorteile. Sie reduzieren die Staub- und Schadstoffbelastung, senken die Oberflächentemperatur, verbessern die Kälte- bzw. Wärmedämmung und schützen die Dachhaut vor Witterungseinflüssen. Darüber hinaus kann die Begrünung eines Daches einen Teilausgleich für den Verlust der Funktionen des überbauten Bodens leisten.

Im Hinblick auf Niederschlagsereignisse ermöglichen Gründächer eine Reduzierung der Einleitmenge im Verhältnis zu sonstigen Dachausführungen um bis zu 30 %. Niederschlag wird zeitverzögert und abzüglich Verdunstungsmenge in das Kanalsystem eingeleitet; das Entwässerungssystem kann so entlastet und die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen gemindert werden. Außerdem bieten begrünte Dächer bei entsprechender Ausführung Ersatzlebensraum für unterschiedliche Pflanzen- und Tierarten.

Zwischen einer Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (bspw. Photovoltaikanlagen) können darüber hinaus positive Synergien entstehen. So kann die Verdunstungskühle der Dachbegrünung den Wirkungsgrad der darüber liegenden Anlage erhöhen.

Um die negativen Auswirkungen einer durch die vorliegende Planung ermöglichten zusätzlichen Bebauung zu minimieren, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden Dächer ab einer Fläche von 50 m² flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen sind. Ausgenommen sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, Zugewegungen oder Schutzstreifen sowie Lichtkuppeln und Fenster oder Glasdächer. Unabhängig davon sind mindestens zwei Drittel der Dachfläche sind zu begrünen, um möglichst große positive Effekte zu generieren.

Die Festsetzung gilt für neu errichtete Gebäude sowie für die Fälle, in denen ein Bestandsgebäude nach Abriss bzw. Abgang wiederaufgebaut wird. Die Festsetzung gilt auch für untergeordnete bauliche Anlagen wie Garagen oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Das Gründachkataster des Landes NRW zeigt auch für den Großteil der erfassten Bestandsbebauung eine gute bis sehr gute Eignung für eine Gründachnachrüstung (auf Grundlage der Dachneigung).

Eine Begrünung von Dächern wurde bereits in den landschaftspflegerischen Begleitplänen zu den Ursprungsbebauungsplänen angestrebt, bislang jedoch nicht über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich vorgegeben.

Begrünung von Stellplätzen

Zur Minderung der Aufheizung versiegelter Stellplatzflächen und zur gestalterischen Aufwertung des IGP, ist innerhalb der Baugebiete je 4 Pkw-Stellplätzen ein standortgerechter Baum gemäß den textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die Pflanzung hat entsprechend der Zielsetzung in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu erfolgen. Die Bäume können ausnahmsweise an anderer Stelle gepflanzt werden, wenn Stellplätze mit Grün- oder Solardächern überbaut werden. Die Festsetzung entspricht den in den Ursprungs- und Änderungsplänen getroffenen Vorgaben.

3.11 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Erreichung der bundesweiten Klimaschutzziele (u.a. Treibhausgasneutralität bis 2045) ist ein schneller und flächendeckender Ausbau der Stromerzeugung mittels erneuerbarer Energien notwendig. Auch die Stadt Eschweiler hat sich zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen durch den Ausbau erneuerbarer Energien zu senken; u.a. festgehalten als Strategisches Ziel in der städtischen Nachhaltigkeitsstrategie (2018). Schon das Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2014 enthält das Ziel, Klimaschutz in der Standortentwicklung zu verankern; bspw. durch Aufnahme in die Bauleitplanung (Maßnahme Komm 1). Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Eschweiler in einem Grundsatzbeschluss im Februar 2021 die Verwaltung beauftragt, bei allen neuen städtebaulichen Entwicklungen in Eschweiler auf eine ressourcen-, kreislaufgerechte und damit klimaschutzeffiziente Entwicklung hinzuwirken (VV 086/20).

Um dem Belang einer nachhaltigen und gesicherten Energieerzeugung und -versorgung gemäß § 1 (5) bzw. (6) Nr. 7 f) und Nr. 8 e) BauGB Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf Dächern ab einer Dachfläche von 50 m² Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten sind. Ausgenommen sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, Zuwegungen oder Schutzstreifen sowie Lichtkuppeln und Fenster, Glasdächer oder Terrassen. Ausgenommen sind darüber hinaus bspw. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche. Allerdings sind mindestens zwei Drittel der Dachfläche für entsprechende Anlagen vorzusehen. Diese sind so auszuführen, dass sie die Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht wesentlich beeinträchtigen. In welcher Form dies gewährleistet wird (bspw. durch ein Aufständern der Anlagen), bleibt den jeweiligen Eigentümer:innen überlassen.

Die Festsetzung gilt für neu errichtete Gebäude sowie für die Fälle, in denen ein Bestandsgebäude nach Abriss bzw. Abgang wiederaufgebaut wird. Die Festsetzung gilt auch für untergeordnete bauliche Anlagen wie Garagen oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Das Solardachkataster des Landes NRW zeigt für die im Jahr 2018 erfassten Bestandsgebäude innerhalb des IGP fast flächendeckend eine Eignung für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen.

Sollten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht auf der vorgeschriebenen Dachfläche (zwei Drittel) angebracht werden können, können ersatzweise Module mit der gleichen Leistung an der Fassade des Gebäudes angebracht werden. Darüber wird der Bau von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sichergestellt und den Eigentümer:innen eine größere Flexibilität bei der Umsetzung der Festsetzung ermöglicht. Damit die Solarmodule keine städtebaulich bzw. gestalterisch besonders störende bzw. unruhige Wirkung an der Fassade entfalten, sind sie in einer blendfreien Ausführung zu wählen. Sie sollen in die Fassadenstruktur bzw. -gliederung integriert werden.

3.12 Niederschlagswasserbehandlung

Für das Plangebiet wurde im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne 200-203 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept sieht vor, dass nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Dachflächen und gering belasteten Verkehrsflächen in die Entwässerungsgräben und darüber in Versickerungsbecken geleitet wird. Niederschlagswasser von Hof- und

Verkehrsflächen (Lagerplätze, Stellplätze, etc.) sowie anfallendes Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verlauf des Verfahrens auf Grundlage der vorliegenden Planung fortgeschrieben. Darauf aufbauend werden ggf. entsprechende Festsetzungen zur Entwässerung und Niederschlagswasserbehandlung getroffen.

3.13 Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Dächer sind im gesamten Plangebiet als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden. Die Vorgabe dient der Umsetzung der Festsetzungen zur Dachbegrünung und Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Bei einer Dachneigung von unter 10° sind Begrünungsaufbauten ohne zusätzliche technische Hilfsmaßnahmen möglich; gleichzeitig sind entsprechende Dächer auch gut für die Errichtung von Solaranlagen geeignet. Darüber hinaus handelt es sich bei Flachdächern ohnehin um die für Gewerbe- und Industriebauten gängige Dachform.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden, basierend auf den Ursprungs- und Änderungsplänen sowie ggf. neuen Erkenntnissen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, bspw.:

- 1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone*
- 2. Richtfunktrassen*
- 3. weitere nach Bedarf*

5 KENNZEICHNUNGEN

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden, basierend auf den Ursprungs- und Änderungsplänen sowie ggf. neuen Erkenntnissen, gemäß § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind*
- 2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind*
- 3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*

6 HINWEISE

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden, basierend auf den Ursprungs- und Änderungsplänen sowie ggf. neuen Erkenntnissen, Hinweise u.a. zu den folgenden Themen ergänzt:

- 1. Bodendenkmalpflege*
- 2. Kampfmittelbeseitigung*
- 3. Grundwasser*
- 4. Erdbebenzone*
- 5. Altlasten*
- 6. Baumschutzsatzung*
- 7. Klimaschutz und Klimaanpassung*
- 8. weitere nach Bedarf*

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Wärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungsträger.

Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wurde im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne 200-203 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept sieht vor, dass nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Dachflächen und gering belasteten Verkehrsflächen in die Entwässerungsgräben und darüber in Versickerungsbecken geleitet wird. Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen (Lagerplätze, Stellplätze, etc.) sowie anfallendes Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verlauf des Verfahrens auf Grundlage der vorliegenden Planung fortgeschrieben. Darauf aufbauend werden ggf. entsprechende Festsetzungen zur Entwässerung und Niederschlagswasserbehandlung getroffen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Alle Baugrundstücke sind über die bestehenden öffentlichen oder privaten Straßen erschlossen und an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Bei einer Umsetzung der vorliegenden Planung ist nicht mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen; die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über 4 Bushaltestellen innerhalb des Plangebietes. Hier halten Busse der Linie 98, über welche eine umstiegsfreie Anbindung an die Innenstadt und den Eschweiler Bushof gegeben ist. Hier bestehen wiederum Umsteigemöglichkeiten in Richtung der anderen Eschweiler Ortsteile sowie an den überörtlichen ÖPNV. Alle Grundstücke liegen (mindestens) innerhalb eines 350 m Radius um die Bushaltestellen; eine fußläufige Erreichbarkeit ist damit gegeben. Die Busse fahren jedoch lediglich fünfmal am Vormittag von der Innenstadt in Richtung IGP und achtmal am Nachmittag zurück in Richtung Innenstadt und Bushof.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind Fuß- und Radwege ausgebaut worden. Über die Straßen Zum Hagelkreuz (L228) im Osten sowie die Weisweiler Straße und die Aldenhovener Straße im Westen bestehen Anbindungen an die Ortsteile Weisweiler und Dürwiß sowie in Richtung Blausteinsee. Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene direkte Fuß- und Radwegeverbindung vom Zentrum des IGP zum Blausteinsee wurde bislang nicht ausgebaut.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan 210 wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt; diese erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden dann im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

8.2 Schutzgebiete

Die im südlichen Teil des Plangebietes liegenden Waldflächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Industrie- und Gewerbepark (IGP)“. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Umgebung sind darüber hinaus keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie FFH- oder Vogelschutzgebiete vorhanden. Die im südlichen Bereich des Plangebietes liegenden Waldflächen sind unter der Kennung BK-5103-0084 im Kataster schutzwürdiger Biotope des Landes NRW eingetragen; es handelt sich jedoch nicht um ein geschütztes Biotop. Die entlang der Haupterschließungsstraßen gepflanzten Alleen sind im Alleenkataster des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Kennung AL-AC-0052 eingetragen. Die alleenartige Bepflanzung entlang der Landesstraße L11 ist im Alleenkataster des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Kennung AL-AC-0008 eingetragen.

8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (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 wird im weiteren Verfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

8.4 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich bei allen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Artenschutzvorprüfung (ASP) durchgeführt.

8.5 Bodenschutz

Die in § 1a (2) BauGB enthaltene Bodenschutzklausel fordert einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Darüber hinaus sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die vorliegende Planung werden keine Landwirtschafts-, Wald- oder Wohnflächen in Anspruch genommen. Dem Bebauungsplan 210 liegt das Ziel der Nachverdichtung eines erschlossenen und bereits baulich genutzten Gebietes zugrunde. Die durch den Plan ermöglichte zusätzliche Inanspruchnahme von bzw. Versiegelung von Flächen wird auf Basis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ausgeglichen.

8.6 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind mehrere Bereiche als altlastenverdächtige Fläche oder Altlast im Altlastenkataster bei der StädteRegion Aachen erfasst bzw. nachrichtlich übernommen worden (s. Abbildung 9).

Etwaige Festsetzungen oder Hinweise hierzu werden, ggf. angepasst an neue Erkenntnisse, im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

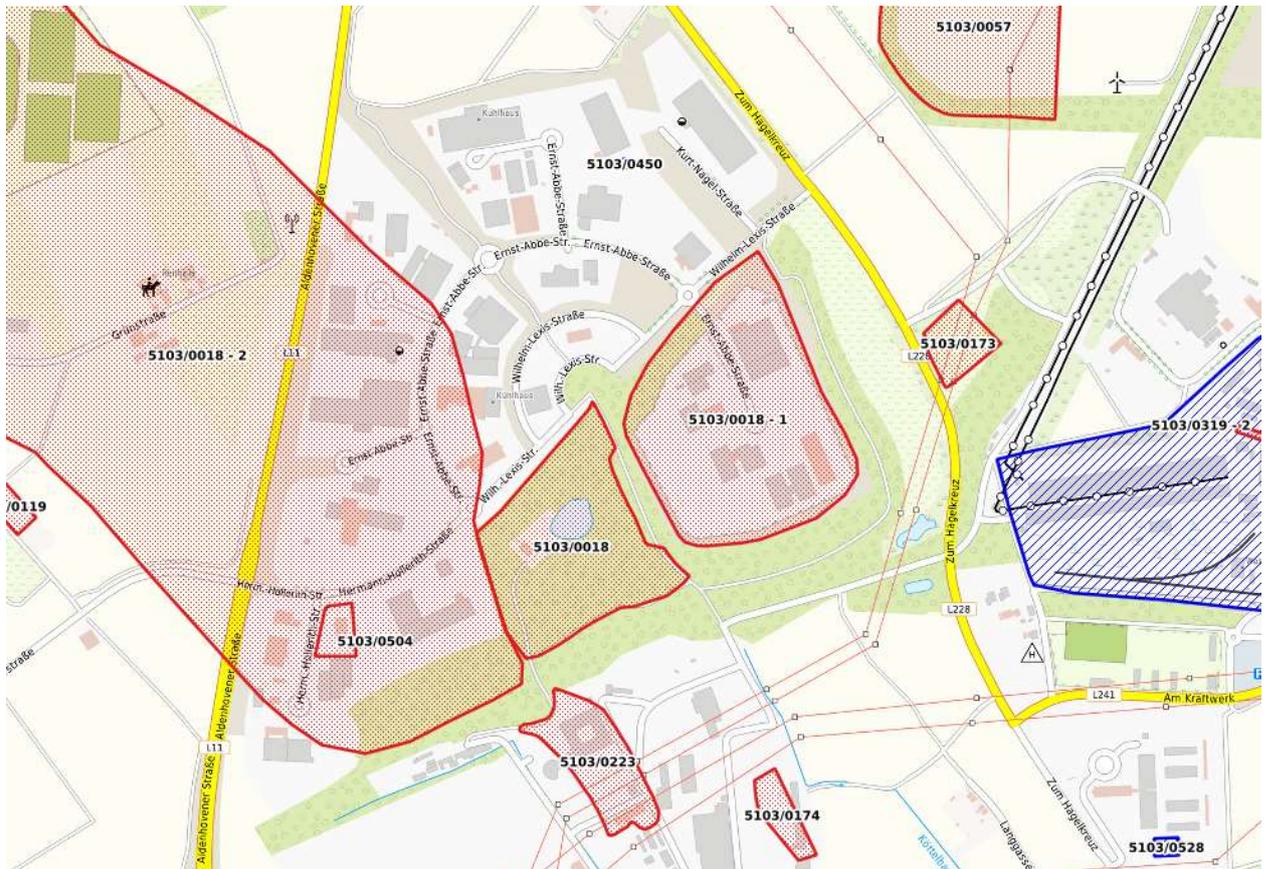


Abb. 9: Auszug Altlastenkataster (Quelle: StädteRegion Aachen)

8.7 Klimaanpassung

Nach § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne „dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Diesem Planungsgrundsatz soll nach § 1a (5) BauGB u.a. durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dabei sind die in § 1 (6) BauGB genannten Belange wie bspw. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1) oder der sachgerechte Umgang mit Abwässern (Nr. 7 e) bei der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Relevant für die Klimaanpassung in überwiegend bebauten bzw. baulich genutzten Gebieten sind dabei vor allem der Schutz vor einer zunehmenden Belastung durch extreme Hitze sowie zukünftig voraussichtlich häufiger und stärker auftretenden Starkregenereignissen.

Hitze

Die Klimaanalyse des Landes NRW bietet Informationen zu klimatisch besonders belasteten bzw. belastenden Gebieten. Da die Klimaanalyse für das gesamte Bundesland angefertigt wurde und auf einem 100 x 100 m Datenraster beruht, kann sie für kleinräumige Aussagen nur bedingt herangezogen werden. Aufgrund der Größe des IGP können jedoch erste Hinweise zur klimatischen Situation vor Ort daraus abgeleitet werden.

Laut Analysekarte besteht für den überwiegenden Teil der Industrie- und Gewerbegebiete des IGP eine starke thermische Belastung am Tag. Die Karte (s. Abbildung 10) zeigt für einen Großteil der Baugebiete eine physiologisch äquivalente Temperatur (englisch: Physiological Equivalent Temperature, PET) von > 35° bis 40°C. Ein Wert bis 23°C beschreibt ein Temperaturempfinden, das als behaglich bezeichnet wird; alles darüber kann als belastend empfunden werden. Auch die Grünflächen innerhalb des Plangebietes weisen eine starke bis extreme thermische Belastung auf. Einzig die Waldflächen sind thermisch gering belastet.

Laut der Analysekarte für die nächtliche Situation (s. Abbildung 11) weisen die überwiegend bebauten Flächen des IGP keine nächtliche Überwärmung auf. Grund dafür sind auch die umgebenden Grünflächen und sehr hohen Kaltluftvolumenströme, welche in Nord-Süd-Richtung fließen und für eine nächtliche Abkühlung sorgen.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich für den überwiegenden Teil des IGP eine weniger günstige klimatische Situation (s. Abbildung 12); im Vergleich zu bspw. dicht bebauten Innenstadtbereichen sind die klimatischen Ausgangsbedingungen im Plangebiet jedoch besser. Eine höhere Versiegelung, wie sie durch die vorliegende Planung ermöglicht wird, kann die klimatische (insb. thermische) Situation vor Ort jedoch verschlechtern. Aus diesem Grund sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (s. Kapitel 3.10).

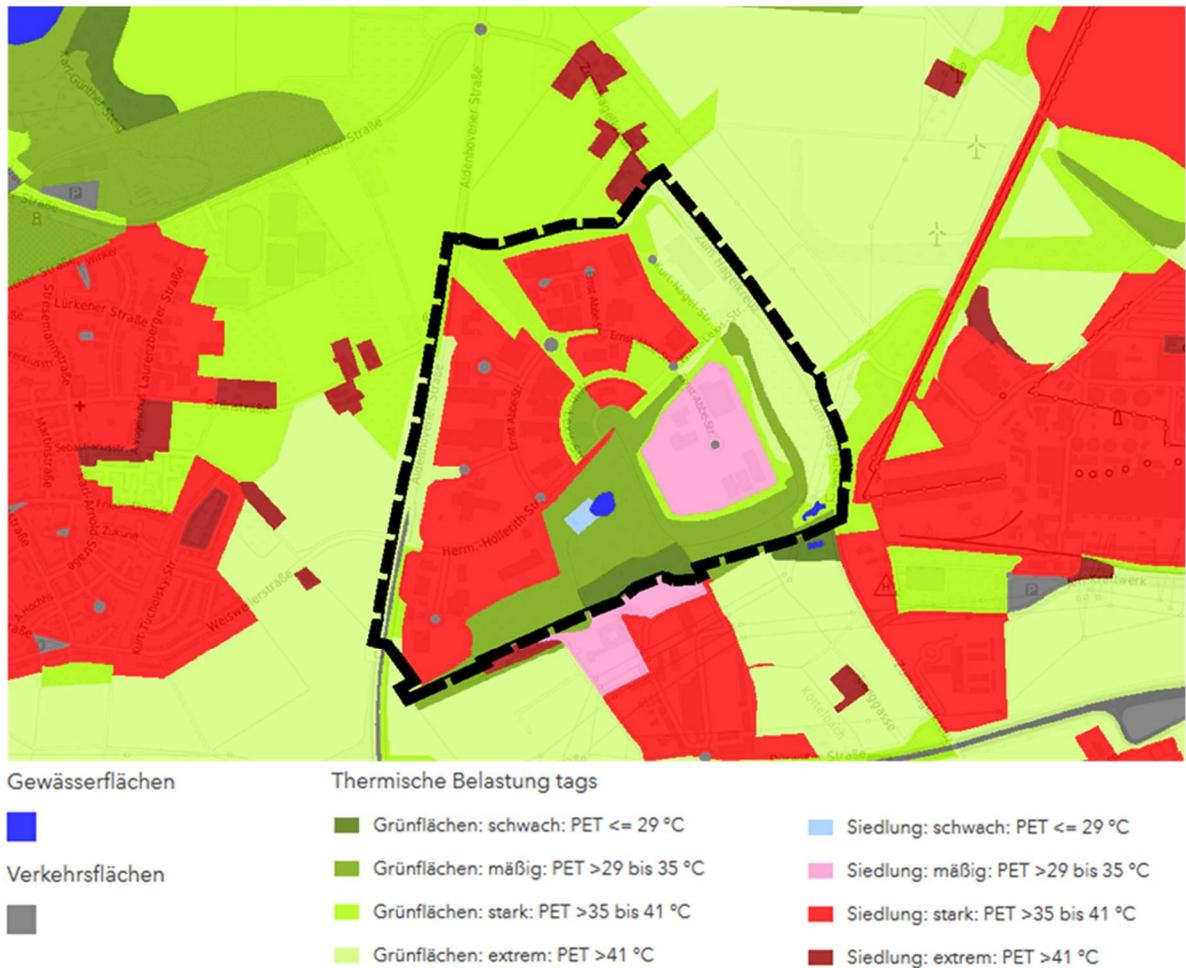


Abb. 10: Auszug Klimanalyse NRW (tags) mit Geltungsbereich (Quelle: LANUV NRW)



Luftaustausch: Richtung und Stärke des Kaltluftvolumenstroms (KVS)

- ↑ mittel: KVS >300 m³/s bis 1500 m³/s
- ↑ hoch: KVS >1500 m³/s bis 2700 m³/s
- ↑ sehr hoch: KVS >2700 m³/s

Kaltlufteinwirkungsbereich



Gewässerflächen



Verkehrsflächen



Kaltluftvolumenstrom (KVS) und nächtliche Überwärmung

- Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom sehr hoch: KSV >2700 m³/s
- Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom hoch: KSV >1500 bis 2700 m³/s
- Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel: KSV >300 bis 1500 m³/s
- Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom gering: KSV ≤ 300 m³/s
- Siedlung: keine nächtliche Überwärmung: T ≤ 17 °C
- Siedlung: schwache nächtliche Überwärmung: T >17 bis 18,5 °C
- Siedlung: mäßige nächtliche Überwärmung: T >18,5 bis 20 °C
- Siedlung: starke nächtliche Überwärmung: T >20 °C

Abb. 11: Auszug Klimaanalyse NRW (nachts) mit Geltungsbereich (Quelle: LANUV NRW)

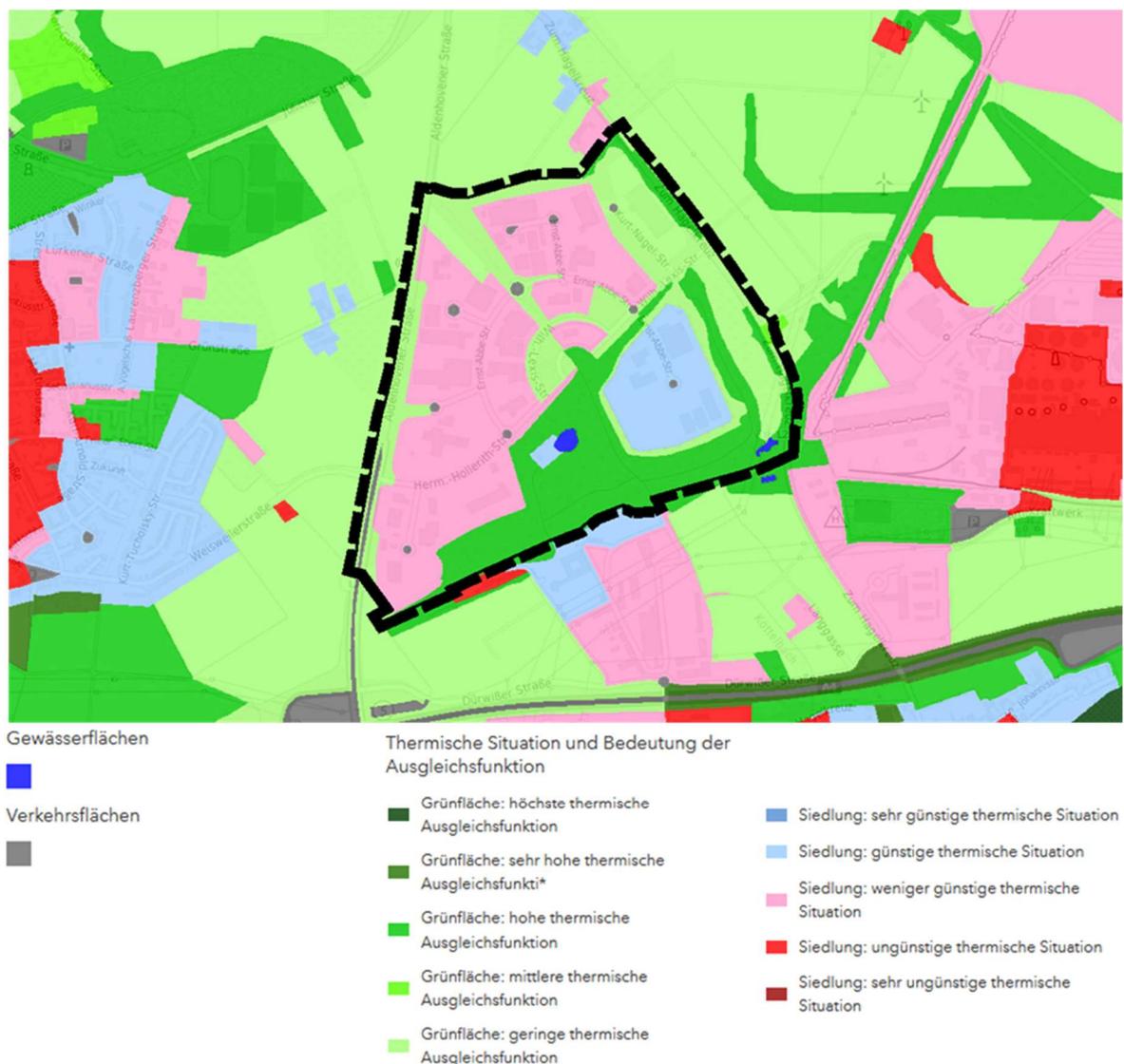


Abb. 12: Auszug Klimaanalyse NRW (Gesamtbetrachtung) mit Geltungsbereich (Quelle: LANUV NRW)

Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt über die Hinweiskarte Starkregengefahren Informationen zu möglichen Überflutungen (Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten) im Zuge von Starkregenereignissen zur Verfügung. Die Karte stellt die Ergebnisse einer Simulation dar, welche auf bestimmten Annahmen beruht. Das BKG empfiehlt kleinräumige Analysen als Ergänzung durchzuführen, da diese lokale Informationen berücksichtigen können und ggf. zu anderen Ergebnissen kommen. Nichtsdestotrotz bietet die Hinweiskarte die Möglichkeit, eine erste Einschätzung zu möglichen Gefahrenpunkten im Hinblick auf die Folgen von Starkregenereignissen zu treffen.

Gemäß der Simulation des BKG können Teile des IGP sowohl bei seltenen als auch extremen Starkregenereignissen überflutet werden. Die in der Karte dargestellten Bereiche umfassen größtenteils die zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Graben- und Muldensysteme; allerdings könnten auch baulich genutzte Flächen von Überflutungen getroffen sein (s. Abbildung 13). Aufgrund der geringen Topographie ist jedoch auch bei extremen Ereignissen nur mit relativ geringen Fließgeschwindigkeiten zu rechnen.

Entsprechende Hinweise oder Festsetzungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt.

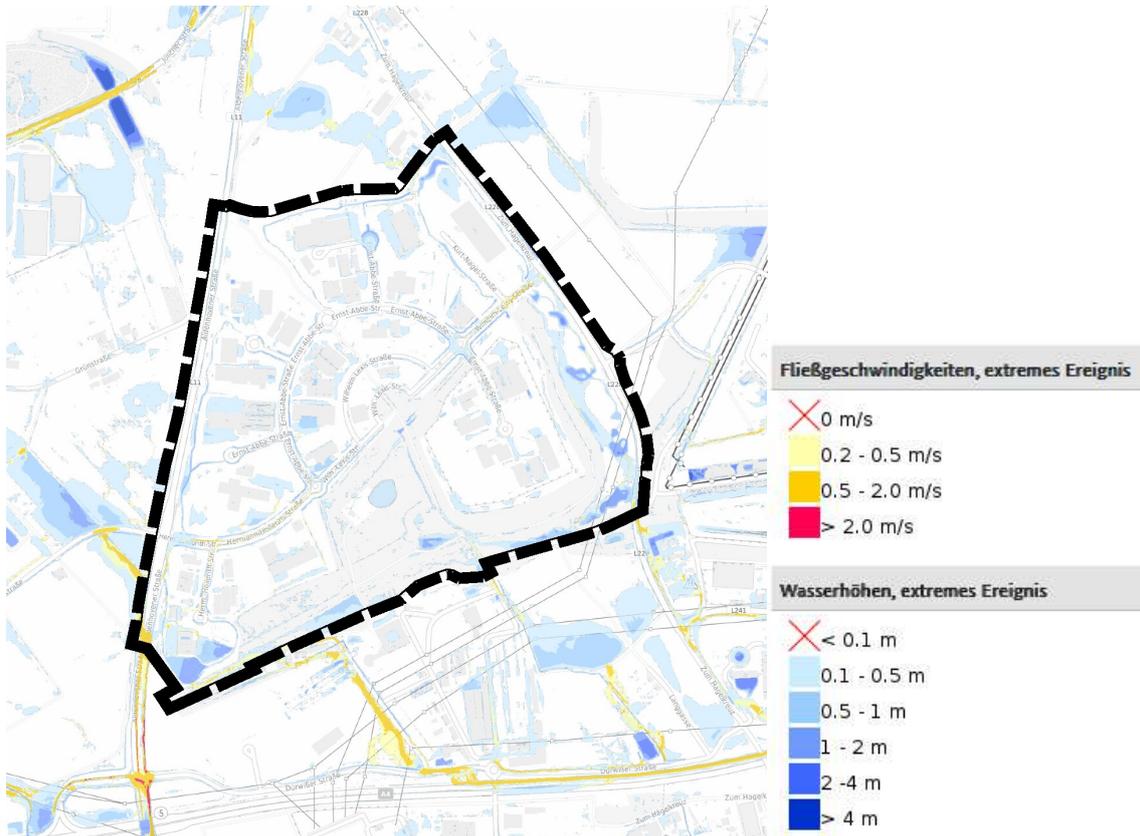


Abb. 13: Auszug Hinweiskarte Starkregengefahren (extremes Ereignis) mit Geltungsbereich (Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

9 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans 210 – Industrie- und Gewerbe- park I-IV – umfasst eine Fläche von ca. 100 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in Hektar und Prozent (ca.)
Gewerbegebiet (GE)	37
Industriegebiet (GI)	8
Grünflächen	15
Wald	24
Verkehrsflächen	16
Gesamt	100

Eschweiler, den 23.05.2024

gez. Zingler