

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 207 - INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK VIII -

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
STAND: 04.08.2025

INHALT DER BEGRÜNDUNG**TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

1	AUSGANGSSITUATION.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Heutige Situation.....	3
1.3	Planungsanlass und Ziel	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Bestehende Bebauungspläne.....	8
1.6	Bebauungsplanverfahren.....	9
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
3	PLANUNGSINHALTE.....	11
4	UMWELTBELANGE	12
4.1	Immissionsschutz.....	12
4.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
4.3	Bodenschutz.....	13
4.4	Wasserschutz	13
5	HINWEISE	14
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	14

TEIL B: UMWELTBERICHT (*wird im weiteren Verfahren erstellt*)

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 207 – Industrie- und Gewerbepark VIII – liegt im Nordosten von Eschweiler unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A4 zwischen den Autobahnanschlussstellen Eschweiler-Ost und Weisweiler im Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP). Der Geltungsbereich umfasst im Norden Waldflächen, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in geringem Umfang eine Wohnbebauung im Außenbereich und im Westen bereits bestehende Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird somit begrenzt:

- Im Norden durch einen Wirtschaftsweg innerhalb der Waldflächen
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Langgasse sowie den nördlich anschließenden Wirtschaftsweg
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Dürwißer Straße
- im Westen durch den angrenzenden Bebauungsplan 205 – IGP VI –.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 24-26, 81, 176, 218, 219, 227, 278, 287-289, 384, 386, 387, 389-391, Flur 3; die Flurstücke 1, 4, 5, 8-10, 14, 61, 112-115, 117, 118, 134, 244-250, 267-271, 292, 356, 359 und teilweise die Flurstücke 274 und 293, Flur 27 sowie die Flurstücke 47, 50, 58/1, 60/1, 62, 63/1, 64/1, 64/2, 65/2, 97, 98, 108, 158, 159, 165, 178-183, 234, 245, 262, 263 und teilweise die Flurstücke 149/101, 191, 193, 195, 197, 235, 253, Flur 4, alle Gemarkung Weisweiler.

Die folgende Abbildung zeigt eine Übersicht zum Geltungsbereich ohne Maßstab.

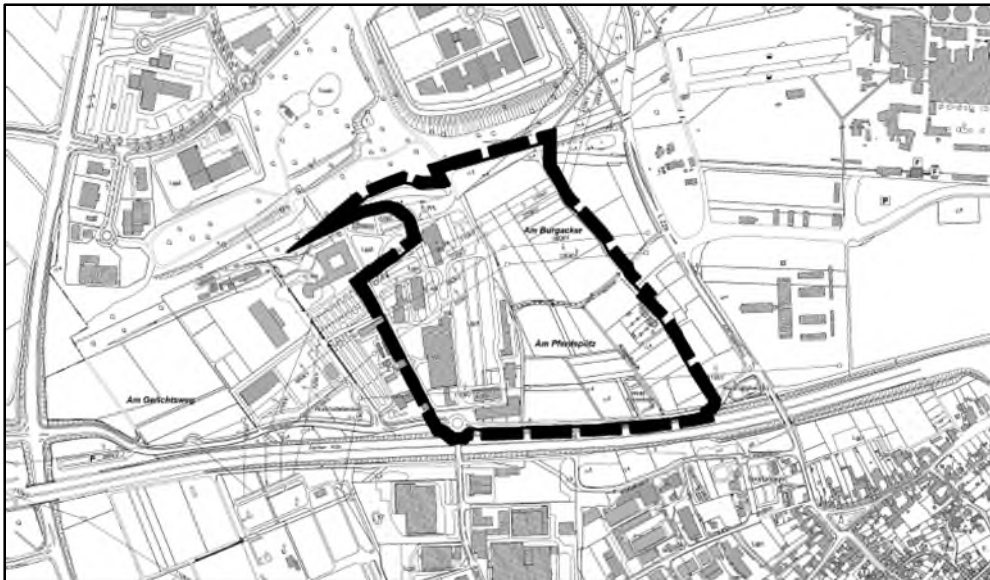


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan 207 [Quelle: Geobasis.nrw]

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 25 ha. Die Abgrenzung kann sich im weiteren Planverfahren ändern.

Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Bereiche. Der westliche Teilbereich ist Teil der Verwaltung der RWE Power AG für den Tagebau Inden und wird somit bereits gewerblich genutzt.

Dieser Teilbereich ist mit zwei- bis dreigeschossigen Verwaltungsgebäuden unterschiedlicher Größe sowie mehreren Hallen und Werkstätten bebaut und zu großen Teilen durch Erschließungs- und Lagerflächen versiegelt. Am westlichen Rand liegt westlich der Nord-Süd orientierten Halle eine Grünfläche mit vereinzelt Gehölzen. Zwischen den Gebäuden befinden sich weitere Solitärbäume.

Der östliche Teilbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die mit vereinzelt Gehölzstrukturen begrenzt werden. Zwischen den gewerblichen und landwirtschaftlichen Flächen verläuft ein Gehölzstreifen, welcher sich in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Plangebiet zieht. Entlang des Gehölzstreifens fließt von Norden kommend der Köttelbach, der ab der Mitte des Plangebietes nach Osten abknickt und anschließend durch die landwirtschaftlichen Flächen parallel zur Langgasse in Richtung Südosten verläuft. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen vier Wohngebäude, die über die Langgasse erschlossen werden. An der Dürwißer Straße befindet sich ein Regenrückhaltebecken, in dessen Umgebung im Norden und Westen kleinere Gehölzflächen liegen. Entlang der Südgrenze verläuft parallel zur Bundesautobahn A4 die Verkehrsfläche der Dürwißer Straße, die im Südwesten in einen Kreisverkehrsplatz mündet.

Im Südosten verläuft in Nord-Süd-Richtung die bewegungsaktive tektonische Störung „Weisweiler Sprung“. Der Umgang mit der tektonischen Störzone soll im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft werden.

Zudem verlaufen in Ost-West-Richtung mehrere oberirdische Hochspannungsleitungen durch das Plangebiet. Im Süden liegt eine 110 kV-Leitung, während durch die nördliche Hälfte des Plangebietes zwei 380 kV-Leitungen und eine 220 kV-Leitung verlaufen (Bestand und Planung). Die zugehörigen Freileitungsmaste und die notwendigen Korridore sind ebenfalls in der weiteren Planung zu beachten (siehe Abbildung 2). Im westlichen und nördlichen Teil der Flächen ist zudem der Neubau der Wasserstoffleitung „H₂ercules“ geplant, die im ersten Bauabschnitt zwischen Aachen-Lichtenbusch und Weisweiler bis 2028 verlegt werden soll.

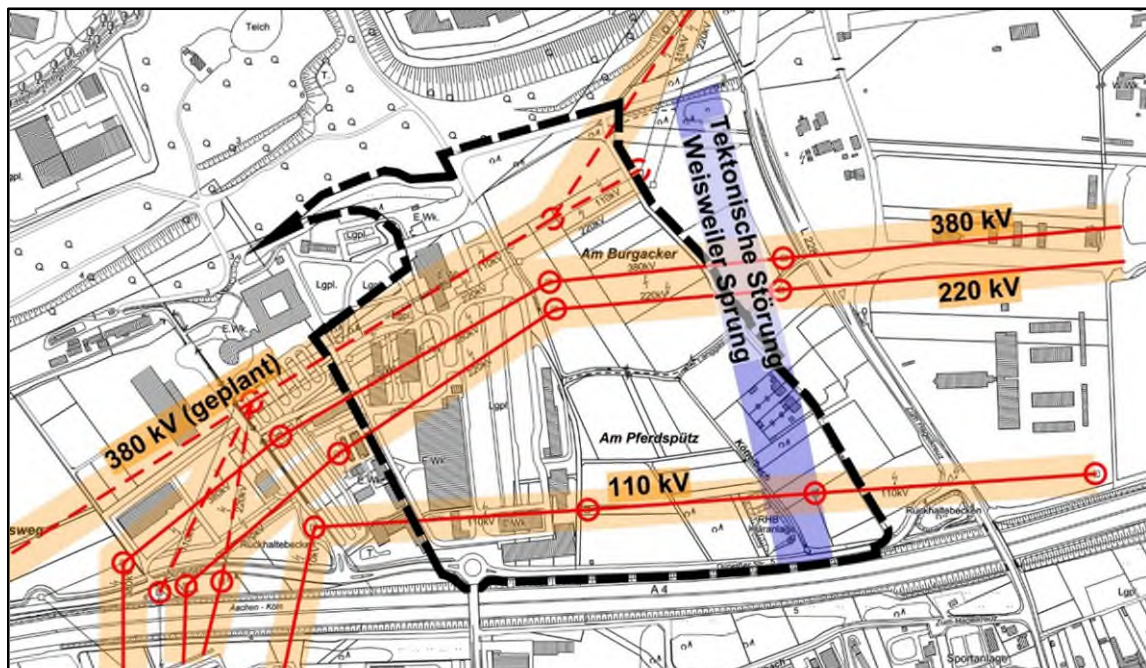


Abbildung 2: Oberirdische Leitungen und tektonische Störung „Weisweiler Sprung“
[Quelle: Amprion, 01/2025 und RWE]

einen Lückenschluss zwischen den Bebauungsplänen 205 (IGP VI) im Westen und 206 (IGP VII) im Osten dar. Mit dem neuen Plangebiet kann ein zusammenhängendes Gewerbegebiet unmittelbar nördlich der A4 geschaffen werden.

Aufgrund der geringen landschaftsökologischen Wertigkeit des Plangebietes, der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A4 und angrenzender Betriebe und der sehr guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Das Konzept soll derart entwickelt werden, dass das Plangebiet in Bauabschnitten realisiert werden kann.

In der weiteren Projektentwicklung plant die Stadt das Förderprojekt „Klima- und Ressourceneffizienz in Gewerbe- und Industriegebieten (KREGI)“ in der Umsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes an diesem Standort modellhaft auszuarbeiten. KREGI wurde von der Landesregierung als eines von insgesamt 19 Ankerprojekten des Strukturwandels im Rheinischen Revier bestimmt, die eine besondere Bedeutung für die Transformation des Reviers haben. Der Fokus des Förderprojektes liegt auf der Entwicklung und modellhaften Anwendung von konkreten Vorgaben und Maßnahmen des Klima- und Ressourcenschutzes sowie der Klimaanpassung.

Das Projekt hat zum Ziel den Klima- und Ressourcenschutz sowie die Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in der Planung und Umsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten zu vertiefen, daraus übergreifende Maßnahmen zu entwickeln und diese in einem Gewerbe- und Industriegebiet u.a. in Eschweiler modellhaft umzusetzen. Auch die zukunftsfähige energetische Versorgung des Gebietes mit erneuerbaren Energien/ Fernwärme soll dabei berücksichtigt werden. Dabei soll ein „Leuchtturmprojekt für den Strukturwandel im Rheinischen Revier“ entstehen..

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Region Aachen, Stand 2003

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt. Die südlich verlaufende Bundesautobahn A4 wird als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ ausgewiesen. Die nördlich angrenzenden Gehölzflächen werden der Freiraumkategorie „Waldbereiche“ zugeordnet.



Abbildungen 4 und 5: Auszüge aus dem Regionalplan, Stand 2003 und 2025

[Quelle: Bez.-Reg. Köln, 2025]

Regionalplan Region Aachen, Stand 2025

Im Regionalplanentwurf für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen, der am 11.07.2025 beschlossen wurde, aber derzeit noch nicht rechtskräftig ist, werden im Norden des Plangebietes gegenüber dem Regionalplan Stand 2003 geringfügige Änderungen vorgenommen. Dort wird der „Waldbereich“ nach Süden und somit in den Geltungsbereich des Plangebietes erweitert und mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Das weitere Plangebiet bleibt in seiner Ausweisung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ bestehen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes VII „Eschweiler-Alsdorf“. Im Nordosten des Plangebietes liegt eine Teilfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Industrie- und Gewerbepark (IGP)“. Für die Teilflächen, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, gilt das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“. Allen weiteren Flächen wird das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung“ zugewiesen.



Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan VII Eschweiler-Alsdorf, Festsetzungskarte und Entwicklungskarte [Quelle: Geoportal, StädteRegion Aachen]

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 207 zum größten Teil als gewerbliche Bauflächen mit der Spezifizierung „Gewerbepark“ dar. Im Nordosten wird eine Teilfläche als Fläche für Wald dargestellt. Im Süden des Geltungsbereiches wird die Dürwißer Straße als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen im Westen und Osten werden ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden schließen weitere Waldflächen an. Die südlich verlaufende Bundesautobahn A4 und die östliche Straße Zum Hagelkreuz / L228 werden aufgrund ihrer Be-

deutung als Verkehrsflächen ausgewiesen. Die in Kapitel 1.2 beschriebenen Hochspannungsleitungen sind als nachrichtliche Übernahme „Oberirdische Hochspannungsleitung“ eingetragen. Im nördlichen Randbereich verlaufen zwei unterirdische Hauptversorgungsleitungen.

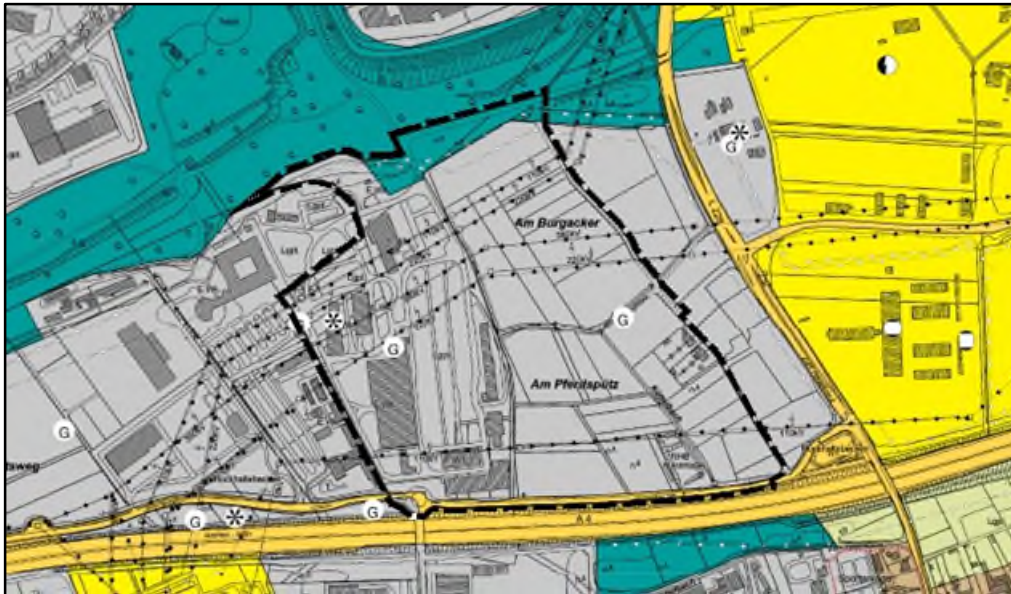


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler
[Quelle: Geoportal, StädteRegion Aachen]

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne.

Folgende Bebauungspläne liegen in Nachbarschaft zu dem hier geplanten Bebauungsplan:

- Bebauungsplan 205 IGP VI
- Bebauungsplan 201 IGP II
- Bebauungsplan 204 IGP V
- Bebauungsplan 206 IGP VII
- Bebauungsplan 167 In der Krause
- Bebauungsplan W 7 In der Krause II



Abbildung 8: Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne, ohne Maßstab
[Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.6 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden. Demzufolge sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und anschließend in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und wird zur Offenlage ergänzt.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt drei Anknüpfungspunkte an das übergeordnete Straßennetz vor. Dadurch entsteht ein schlüssiges Erschließungskonzept mit einer sinnvollen Anbindung der einzelnen Teilflächen unter Vermeidung von Doppelschließungen. Die nachfolgende Auflistung der Anknüpfungspunkte entspricht voraussichtlich auch der Reihenfolge ihrer Realisierung:

1. Ausbau des Wirtschaftsweges am Ende der neu ausgebauten Straße Langgasse nördlich der bestehenden Wohnbebauung. Die Planstraße 3 soll entlang des Köttebaches Richtung Westen in die Tiefe des Plangebietes geführt werden.
2. Vom bestehenden Kreisverkehr an der Dürwißer Straße wird die Planstraße 1 parallel zur bestehenden Halle in Richtung Norden durch das Plangebiet geführt. Die Planstraße 1 setzt sich im Norden mit einem großzügigen Bogen in Richtung Osten fort und führt dann Richtung eines bestehenden Wirtschaftsweges
3. Von der Planstraße 1 zweigt in der Mitte des Plangebietes die Planstraße 2 Richtung Westen ab und wird mit einem leichten Bogen Richtung des nördlichen Abzweigs der Dürwißer Straße geführt. Dabei wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 205 gequert.

Von der Planstraße 1 und 3 zweigen zwei Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ab (Planstraßen 4 und 5). Diese Stichstraßen sind nur erforderlich, wenn eine Nachfrage nach kleineren Gewerbeeinheiten vorliegt. Von der Wendeanlage der Planstraße 4 wird ein Fuß- und Radweg bis zur Dürwißer Straße geführt. Unter diesem Weg soll das Schmutzwasser des Plangebietes dem Hauptsammler unterhalb der Dürwißer Straße zugeleitet werden.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die Lage der Hochspannungsmasten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches und die mögliche Nachnutzung gewerblicher Anlagen der RWE im Westteil des Plangebietes.

Das Erschließungskonzept ermöglicht die Erschließung in Bauabschnitten. So kann in einem ersten Abschnitt zunächst lediglich die Planstraße 3 in einer Länge von ca. 160 m und die Planstraße 4 realisiert werden. Damit könnte der gesamte südöstliche Teilbereich erschlossen werden. Die weitere Erschließung erfolgt schrittweise.

Das Erschließungskonzept wird überlagert mit einem Grünkonzept. Dieses Grünkonzept entspricht dem Verlauf des Köttebaches und seines erforderlichen Randstreifens. Ergänzt werden diese Grünstrukturen von den vorhandenen Gehölzstrukturen an der Ostgrenze der heutigen Flächen der RWE und den bestehenden Waldflächen am Nord- und Südrand des Plangebietes.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend des Abstandserlasses gegliedert, um bezüglich potentieller Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen einen ausreichenden Abstand zu benachbarten Wohn- und Mischgebieten nachweisen zu können. Dabei geben

das Wohngebiet Verkeskopf im Nordosten des Ortsteiles Dürwiß, die Wohnbebauung in Weisweiler im Süden/Südosten und das zunächst weiterhin bestehende Tagungsgebäude des Ausbildungszentrums Weisweiler die notwendigen Abstände vor. Ebenso müssen die im Außenbereich liegenden, bestehenden Wohnhäuser entlang der Langgasse berücksichtigt werden. Über den Abstandserlass hinaus werden Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe, die bestimmte Grenzen erreichen oder überschreiten, ausgeschlossen.

Eine weitere Gliederung der überbaubaren Flächen erfolgt anhand der Höhenfestsetzungen, die sich aus den notwendigen Schutzstreifen und Schutzabständen zu den Hochspannungsfreileitungen ergeben. Diese Schutzabstände dienen der Sicherung der Hochspannungsleitungen und dem Schutz der zukünftigen Gebäude z.B. vor Inbrandsetzung durch reißende Hochspannungsleitungen. Die gemäß Abstandserlass Anhang 4 einzuhaltenden Abstände zu den Leitungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleisten.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die tektonische Störzone „Weisweiler Sprung“ im Osten des Plangebietes. Der Umgang mit der Störzone und die mögliche Nutzung in dem betroffenen Bereich wird im weiteren Verfahren näher untersucht.

Das unbelastete Niederschlagswasser soll, wenn möglich, einem Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes zugeführt werden. Das Entwässerungssystem nutzt dabei die vorhandene Topographie, die Richtung Südosten abfällt.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab [Quelle: RaumPlan Aachen]

3 PLANUNGSINHALTE

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes sollen entsprechend der Zielvorgaben des Flächennutzungsplans vorrangig als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt werden. Ziel der Planung ist es, an diesem Standort Gewerbebetriebe anzusiedeln, die von der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle und der Nachbarschaft der bestehenden Gewerbebetriebe profitieren.

Die vorgenommene Einschränkung bezüglich der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung (Tankstelle) erfolgt im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen. Die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungsarten entspricht nicht den genannten Planungszielen.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird im Hinblick auf die Ergebnisse und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und auch unter dem Aspekt der Vorbelastung des Standortes durch die Emissionen der benachbarten Bundesautobahn ausgeschlossen.

Gleiche Gründe sind für die vorgenommenen Einschränkungen bezüglich der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten maßgebend (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Darüber hinaus werden im Hinblick auf die nächstgelegenen Wohngebiete und der angrenzenden BAB A4 in Anlehnung an den Leitfaden „KAS 18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, November 2010“ Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe ausgeschlossen. Voraussetzung ist, dass die in Anhang I Spalte 4 der Störfall V genannten Grenzen erreicht oder überschritten werden und die betroffenen Anlagen den Abstandsklassen I-IV des vorgenannten Leitfadens zuzuordnen sind.

Das Gewerbegebiet wird insgesamt nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend des Abstandserlasses NRW 2007 gegliedert. Damit wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei heranrückender gewerblicher Nutzung unter Berücksichtigung des Aspektes der Vorbelastung durch die benachbarte Bundesautobahn Rechnung getragen. Durch die Gliederung wird sichergestellt, dass alle potenziellen Emissionen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche und Erschütterungen berücksichtigt werden.

Die gemäß Abstandserlass Anhang 4 einzuhaltenden Abstände zu den Leitungen werden in Teilen bereits durch die Schutzabstände gesichert. Alternativ ist nachzuweisen, dass durch entsprechende Baumaßnahmen oder entsprechende Arbeitsverhältnisse eine Gefährdung der sich im Schutzbereich aufhaltenden Personen nicht gegeben ist. Der Schutzbereich gilt für Gebäude oder Grundstücke, in denen oder auf denen sich Personen längere Zeit aufhalten können.

Im weiteren Verfahren ist die Art der baulichen Nutzung für den Bereich der Wohnbebauung an der Langgasse zu klären.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,8 entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO und erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Gewerbebetriebe.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Hochspannungsleitungen geregelt.

Überbaubare Flächen

Im Plangebiet sollen großflächige überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt werden. Dadurch wird eine hohe Flexibilität bei der Platzierung von Baukörpern und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Zu den Grenzen des Gewerbegebietes werden in der Regel zwischen 3,0 und 6,0 m breite Abstände eingehalten, um u.a. die notwendigen Freiflächen zu sichern. Im nördlichen Plangebiet weisen die überbaubaren Flächen zum Schutz der an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen überwiegend einen größeren Abstand auf.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob Teilflächen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes 205 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 207 einbezogen werden können, um damit eine bebauungsplanübergreifende Bebauung auf entsprechend zusammengeführten überbaubaren Flächen zu ermöglichen.

Grünflächen / Gewässerrandstreifen

Zur Entwicklung des Köttelbaches wird das Gewässer mit einem mindestens 5,0 m breiten Gewässerschutzstreifen ab Böschungsoberkante als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sind einzuhalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Gehölze entlang des Köttelbaches und entlang der Ostgrenze der RWE-Flächen erhalten werden.

Zur Betonung des Gewässerrandstreifens des Köttelbaches sollen entlang der Planstraße Bäume in regelmäßigen Abstand gepflanzt werden. Die Machbarkeit wird im weiteren Verfahren geklärt.

Zur Einbindung der Gewerbeflächen und insbesondere der Stellplatzflächen in das Grünkonzept soll pro fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Baum in unmittelbarer Nachbarschaft zur jeweiligen Stellplatzanlage gepflanzt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Immissionsschutz

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

Über den Abstandserlass hinaus werden Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe, die bestimmte Grenzen erreichen oder überschreiten, ausgeschlossen.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Bereiche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind oder deren Bebauung in der Höhe beschränkt wird, um Auswirkungen der Hochspannungsleitungen auf die Arbeitsverhältnisse zu minimieren.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt sind im weiteren Verfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Artenschutzvorprüfung vorzulegen. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen, in der die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades ist davon auszugehen, dass ein externer Ausgleichsbedarf erforderlich wird.

Die entsprechenden externen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb eines Städtebaulichen Vertrages über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geregelt und gesichert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen insgesamt drei Altlastenverdachtsflächen (5103/0223, 5103/0174, 5103/0224).

Gemäß Bodenkarte dominieren im Plangebiet pseudovergleyte Parabraunerden. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft parallel zur Langgasse ein Streifen mit pseudovergleyten Kolluvisolon.

Gemäß Bodenkarte ist die Versickerungseignung im 2-Meter-Rahmen nicht gegeben.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Wasserschutz

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Kötzelbach, dessen Verlauf mit einem Gewässerrandstreifen geschützt werden soll.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebausümpfe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser wieder oberflächennah anstehen wird.

Die Oberflächenversiegelung aufgrund einer zukünftigen Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden.

Gemäß Starkregenereigniskarte (extrem) befindet sich im mittleren Bereich des Plangebietes eine Senke, die bei einem extremen Starkregenereignis bis zu einem Meter überflutet werden kann. Dies muss in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 HINWEISE

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A4 gilt das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 FStrG. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind u.a. neben Hochbaumaßnahmen auch Pflichtstellplätze, Feuerwehzufahrten oder Lagerflächen ausgeschlossen.

Die Anbaubeschränkungszone gilt bis zu 100 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Hier sind nur Bau- und Werbeanlagen zulässig, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden oder beeinträchtigen.

Weitere Hinweise werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 207 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 25 ha.

Nutzungsart	Flächengröße in qm (ca.-Angabe)	in %
Bestand	31.201	12,4 %
Verkehrsflächen	7.974	3,2 %
Versickerungsbecken	4.232	1,6 %
Bestandsgrün	18.995	7,6 %
Planung	219.546	87,6 %
Verkehrsflächen	20.153	8,0 %
Gewerbegebiete	176.612	70,5 %
Grünflächen	22.781	9,1 %
o <i>Öffentliches Grün</i>	<i>9.904</i>	<i>4,0 %</i>
o <i>Ausgleichsfläche & Regenrückhaltebecken</i>	<i>12.877</i>	<i>5,1 %</i>
Gesamt	250.747	100,0 %

gez. Loisa Welfers