



STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 262 - AM GRACHTWEG -

BEGRÜNDUNG

OFFENLAGE

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in übergeordnete Planungen

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Flächen
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

5. SONSTIGE UMWELTBELANGE

- 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Boden- und Wasserschutz

6. KENNZEICHNUNG

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

7. HINWEISE

- 7.1 Bodendenkmalpflege
- 7.2 Grundwasser
- 7.3 Kampfmittelbeseitigung
- 7.4 Begrünungsmaßnahmen/Leuchtmittel

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

TEIL B: UMWELTBERICHT**1. EINLEITUNG**

- 1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden
- 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1. Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- 2.2. Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima
- 2.3. Schutzgut Mensch, dessen Gesundheit und die Bevölkerung
- 2.4. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 2.5. Erneuerbare Energien
- 2.6. Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.7. Potenzielle schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet
- 2.8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 2.9. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1. Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
- 3.3. Zusammenfassung

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Stadtgrenze Eschweilers im Norden des „Interkommunalen Industriegebietes Inden/Eschweiler - Am Grachtweg -“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 - Am Grachtweg - umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha.

Das Plangebiet wird

- im Nordosten und Osten von der Stadtgrenze der Stadt Eschweiler,
- im Süden von der nördlichen Grenze der Parzelle 10, Gemarkung Weisweiler, Flur 38, im Westen von der westlichen Grenze der im Bebauungsplan 262 festgesetzten Verkehrsfläche begrenzt.

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

1.2 Heutige Situation

Die Plangebietsflächen wurden im Gegensatz zu den südlich angrenzenden Flächen des Interkommunalen Industriegebietes bisher nicht veräußert und werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die am westlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Verkehrsflächen wurden bisher nicht ausgebaut und entsprechen dem Ausbaustandard der ehemaligen Betriebsstraße. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich bewaldete Aufschüttungen, im Osten die ehemalige Deponie des Kreises Düren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, anders als die südlich angrenzenden Flächen, im Bereich aufgeschütteter Böden und damit nördlich der ehemaligen Tagebaukante. Topographisch fällt das Gelände von Westen nach Osten ab. Der Hochpunkt liegt im Westen bei ca. 125,50 m über NHN, der Tiefpunkt im Osten bei ca. 117,00 m über NHN.

Das Plangebiet wird über eine neu ausgebaute Sammelstraße auf Gemeindegebiet Inden an die L 241 angebunden.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der hohen Nachfrage nach großflächigen Industrieflächen soll im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 262 das Ziel aufgegeben werden, hier flächenmäßig kleinere Industrie- oder Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die bisher mittig von West nach Ost verlaufende Stichstraße wird eingekürzt und an die südliche Plangebietsgrenze verlegt, um nördlich dieser Stichstraße zusammenhängende überbaubare Flächen anbieten zu können und damit auch die Ansiedlung größerer Betriebe zu ermöglichen.

Wie im Ursprungsplan soll mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf bisher mindergenutzten Flächen im Rahmen eines Interkommunalen Industriegebietes gesichert werden. Aufgrund der guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und der hohen Vorbelastung durch das benachbarte Kraftwerk Weisweiler wird, wie im Ursprungsplan, ein Industriegebiet festgesetzt. Durch das aus der Änderung resultierende Angebot an flächenintensive Gewerbebetriebe soll eine zeitnahe Vermarktung ermöglicht und damit der anstehende Strukturwandel gefördert und die Wirtschaftsstruktur verbessert werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in übergeordnete Planungen

Regionalplan Region Aachen

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung dar (GIB). Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dienen der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können.

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 262 als Gewerbliche Bauflächen dar. Das Plangebiet liegt gemäß Anhang 6 zum Flächennutzungsplan unmittelbar nördlich der ehemaligen Abbaukante des Tagebaus Inden im Bereich des aufgeschütteten Bodens.

Bebauungsplan 262 und 1. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg –

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 werden die nördlichen Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 262 und 1. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – (Rechtskraft 2004 bzw. 2005) überplant.

Im Bebauungsplan 262 sind im Änderungsbereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze und im mittleren Bereich in West-Ost-Ausrichtung Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Bauflächen sind als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und differenzierten Traufhöhen festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans 262 sind ebenfalls Bauflächen als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und maximaler Traufhöhe festgesetzt.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Erschließung des Änderungsbereiches sowie des gesamten Industriegebietes erfolgt über eine Sammelstraße, die entlang der westlichen Grenze des Ursprungsplans verläuft. Im Südwesten knickt diese Haupterschließung in Richtung Osten ab und bindet, auf Gemeindegebiet Inden an die L 241 und damit an den überörtlichen Verkehr an.

Die innere Erschließung der Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgt von der westlichen Sammelstraße aus über eine ca. 190,00 m lange Stichstraße entlang der südlichen Abgrenzung. Diese Stichstraße wird mit einer Wendeschleife für Lastzüge abgeschlossen. Von der Wendeanlage bis zum Regenrückhaltebecken im östlichen Abschnitt des Bebauungsplanes auf Indener Gemeindegebiet wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, um die Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Im Gegenzug wird die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche im mittleren Abschnitt des Änderungsbereiches aufgegeben. Damit können zusammenhängende überbaubare Flächen in nahezu kompletter Tiefe des Änderungsbereiches festgesetzt werden. Straßenbegleitend und entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden, wie auch im Ursprungsplan, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll eine optische Abgrenzung des Industriegebietes zu den öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Der Verzicht des beidseitigen Pflanzstreifens entlang der zukünftigen Verkehrsfläche soll durch zusätzliche externe Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Zur Ermöglichung von Zufahrten soll eine Überführung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt werden. Der Ausschluss einer Zufahrt von der westlichen Sammelstraße aus wie im Ursprungsplan festgesetzt, wird mit der 2. Änderung aufgehoben. Zwischen überbaubaren Flächen und Pflanzstreifen wird im Bereich der Sammelstraße ein Abstand von 10,00 m, entlang der Stichstraße ein Abstand von 5,00 m und entlang des nördlichen Pflanzstreifens ebenfalls ein Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Um den Schutz vor Umweltbelastungen in den östlich gelegenen Ortslagen Frenz und Lamersdorf zu gewährleisten, sollen entsprechend dem Ursprungsplan flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt und das Industriegebiet entsprechend gegliedert werden. Bezüglich potentieller Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen wird eine Gliederung nach aktuellem Abstandserlass NRW 2007 vorgenommen. Die ursprüngliche Gliederung basierte auf dem Abstandserlass NRW 1998.

Das Entwässerungskonzept für den Änderungsbereich entspricht dem Konzept des Ursprungsplanes. Nunmehr wird das Niederschlagswasser nicht mittig unterhalb der bisher festgesetzten Verkehrsfläche, sondern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze unterhalb der geplanten Stichstraße und der GFL-Flächen geführt. Von dort aus wird es über Gemeindegebiet Inden dem dort festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Anhand einer Bilanzierung werden die Ausgleichsmaßnahmen der 2. Änderung mit den entsprechenden Maßnahmen des Ursprungsplanes verglichen. Der Mehrbedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen und deren Realisierung wird innerhalb des Städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt und gesichert.

Die faunistische Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 262 wurde 2003 durchgeführt. Aufgrund dieser Zeitspanne wurde im Februar 2019 eine erneute Artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert. Die Zonierung des Industriegebietes wird an den aktuellen Stand der Abstandsliste des Abstandserlasses des Landes NRW vom 06.06.2007 angepasst.

Die Bauflächen des Plangebietes werden, wie im Bebauungsplan 262, als Industriegebiet mit der Maßgabe festgesetzt, dass vorwiegend solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ziel der Planung ist, insbesondere an diesem Standort Industriebetriebe anzusiedeln, die von der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle profitieren.

Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) werden aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht den genannten Planungszielen entsprechen.

Auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, da sie nicht den genannten Planungszielen entspricht.

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 des Kraftwerkes ausgeschlossen. Gleiche Gründe sind für die vorgenommenen Einschränkungen bezüglich der gemäß § 9 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 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.

Auf der Grundlage des bestehenden Lärmgutachtens werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Als Referenzpunkte gelten die zu schützenden Wohnbebauungen im Bereich der Ortslage Frenz und im Bereich Lamersdorf. Damit wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei heranrückender gewerblicher Nutzung auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Vorbelastung durch das Kraftwerk Weisweiler Rechnung getragen.

In Ergänzung zu der schallimmissionsbezogenen Gliederung erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend des Abstandserlasses NRW 2007. Dadurch wird sichergestellt, dass die sonstigen potentiellen Emissionen wie Schadstoffe, Gerüche und Erschütterungen bei der Gliederung des Industriegebietes berücksichtigt werden. Gleichzeitig erfolgt über die gezielte Einschränkung der in der jeweiligen Abstandsklasse genannten Betriebe und Anlagen eine Konkretisierung der planerischen Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über 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 Industriebetriebe.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bezogen auf NHN geregelt. Für das südliche GI 1 wird eine maximale Gebäudehöhe entsprechend einer Höhe von ca. 27,00 m über Gelände (149 m ü. NHN), für das nördliche GI 2 eine maximale Gebäudehöhe von ca. 18,00 m über Gelände (140 m ü. NHN) normiert.

3.3 Überbaubare Flächen

Im Plangebiet werden zusammenhängende überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch werden eine hohe Flexibilität bei der Platzierung der Baukörper und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die überbaubaren Flächen halten zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie zu der südlichen Geltungsbereichsgrenze je nach Situation 10,00 m bis 20,00 m breite Abstände ein. Innerhalb dieser Bereiche können notwendige Freiflächen und die festgesetzten Pflanzstreifen oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

3.4 Bauweise

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

3.5 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Breite der Grundstückszufahrten wird eingeschränkt, um straßenbegleitend weitestgehend ausgedehnte zusammenhängende Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten.

Deshalb sind auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen werden aus Gründen der Grundstückssicherung in transparenter Form errichtete Einfriedungen sowie zur Gewährleistung der Erschließung überirdische Leitungstrassen.

Abweichend zu der Festsetzung im Ursprungsplan wird eine Zufahrt von der westlich gelegenen Sammelstraße aus nicht mehr ausgeschlossen. Damit wird auf die geänderte Lage der Stichstraße reagiert.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Verlängerung der entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Verkehrsfläche wird eine 10,50 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt, um damit die Ableitung des Niederschlagswassers zum nordöstlich, auf Gemeindegebiet linden gelegenen Regenrückhaltebecken zu sichern. Die erforderlichen Rechte sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden 5,00 m bzw. 10,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Max. 10 % dieser Flächen können für Grundstückszufahrten genutzt und versiegelt werden. Ziel der Festsetzungen ist die Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Eingrünung des Plangebietes in Zusammenhang mit dem gesamten Interkommunalen Industriegebiet sowie ein begrünter Übergang zum Landschaftsraum.

Abweichend zum Ursprungsplan werden die anzupflanzenden Flächen beidseitig der mittig liegenden Verkehrsflächen aufgehoben und auf die entsprechende Anlage nördlich der Stichstraße beschränkt. Daraus resultiert eine Reduktion der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um 1.605 m². In Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Ursprungsplans wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz an die geänderte Planung angepasst. Der externe Ausgleich des entstehenden Defizites wird durch den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gesichert. Wie im Ursprungsplan ist je fünf ebenerdige Stellplätze innerhalb des Industriegebietes mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Baum zu pflanzen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen entsprechend dem Verhältnis im Ursprungsplan (Anzahl der Bäume/Größe der Verkehrsflächen) insgesamt 20 standortgerechte hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Diese Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und der Integration in den Landschaftsraum.

Die Art der Pflanzungen ist durch die in den Textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzlisten vorgegeben.

3.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 zur ehemaligen Hausmülldeponie des Kreises Düren sind Sicherheitsprobleme nicht auszuschließen. Die Deponie, die bereits seit 1984 nicht mehr verfüllt wird, ist lediglich an der Oberfläche mit einer qualifizierten Abdichtung versehen. Deponiegas wird über ein Netz von Gasbrunnen abgesaugt. Insbesondere nach Einstellung dieser kontrollierten Gasabsaugung ist die Gefahr einer Gasmigration über die nicht abgedichteten Flanken der Deponie in den Bereich des Plangebietes gegeben. Deshalb wurde im ursprünglichen Bebauungsplan u.a. festgesetzt, dass in einem Abstand von bis zu 100,00 m zum Deponiefuß Gebäude nicht unterkellert werden dürfen und unter Erhaltung der sperrenden Lößlehmschicht mit einer Gasflächendrainage zu versehen sind. Diese Festsetzung wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 übernommen und gilt für den östlichen Bereich innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die westlich bzw. südwestlich gelegene Sammelstraße.

In Verlängerung der bestehenden Straße wird analog zu der Festsetzung im Ursprungsplan eine 13,50 m breite Verkehrsfläche bis zur nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, um die künftige Erschließung und Entwicklung weiterer Flächen auf dem angrenzenden Gemeindegebiet Inden zu ermöglichen.

In einer Breite von 10,50 m wird entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Stichstraße in ca. 190,00 m Länge Richtung Osten geführt. Die Stichstraße wird mit einer Wendeschleife für Lastzüge abgeschlossen. Im Einmündungsbereich in die Sammelstraße wird die Stichstraße aufgeweitet, um die für den Schwerlastverkehr notwendigen Kurvenradien zu ermöglichen. Gleichzeitig soll diese Aufweitung genutzt werden, um hier einen Haltepunkt für den öffentlichen Personennahverkehr vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Damit wird eine höchstmögliche Flexibilität bei der zukünftigen Grundstücksteilung erreicht. Der Grundstückszuschnitt soll derart erfolgen, dass alle Grundstücke unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen. Sollte dies nicht durchführbar sein, sind die zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke notwendigen Flächen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet wird wie im Ursprungsplan vorgesehen im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird entsprechend dem Entwässerungskonzept des Ursprungsplanes abgeleitet. D.h. anfallende Niederschlagswässer werden über eine Reinigungsstufe und ein Regenrückhaltebecken auf Gemeindegebiet Inden der Inde (Gewässer 910 bzw. 900) zugeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird aktualisiert.

Allerdings befindet sich die Zuleitung zu dem Regenrückhaltebecken aufgrund der Änderung der Verkehrsflächen nunmehr im Bereich der südlich gelegenen Stichstraße und in Verlängerung dazu im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Nordöstlich des Plangebietes wurde auf Indener Gemeindegebiet bereits ein Regenrückhaltebecken realisiert.

Bei stark belastetem Oberflächenwasser ist der Anschluss an eine entsprechend ausgestattete Kläranlage erforderlich. Die Erforderlichkeit ist jeweils im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

5. SONSTIGE UMWELTBELANGE

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 262 wurden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Aufgrund der Änderungen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 wurde in Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan von 2003 (Büro Landschaft!, Aachen) eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach (Sporbeck-Methode) erstellt, in der die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gegenübergestellt werden. Aus dieser Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 21.225 Wertepunkten, welches extern, aber plangebietsnah ausgeglichen werden soll. Dieser externe Ausgleich wird über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

5.2 Artenschutz

Die faunistische Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 262 wurde im Jahr 2003 durchgeführt. Da zwischenzeitlich keine Bebauung des Änderungsbereiches erfolgte, wurde der Artenschutz für den Bereich der 2. Änderung im Februar 2019 erneut überprüft.

Die Ermittlung der prüfrelevanten Arten, die im Wirkungsbereich des Geltungsbereiches vorkommen könnten, erfolgt unter Zugrundelegung der 2003 durchgeführten faunistischen Erhebungen sowie einer aktuellen Überprüfung des vorhandenen Biotopbestandes. Im Planbereich werden 27 Vogelarten auf Basis der vorhandenen Datengrundlage angenommen. Sieben dieser Arten werden als planungsrelevant eingestuft. Sie sind potentielle Brutvögel in näherem Umfeld des Plangebietes oder könnten als Nahrungsgäste oder Durchzügler auftreten. Mit Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn, Schwarzkehlchen und Wiesenpieper könnten fünf planungsrelevante Vogelarten auch innerhalb des Plangebietes der Änderung brüten.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Büro Landschaft!, Aachen 2003) dargestellten Kompensationsmaßnahmen für besonders geschützte Tierarten gelten für die oben genannten fünf planungsrelevanten Vogelarten fort und können weiterhin für sie als funktionserhaltende Maßnahmen betrachtet werden. Da Qualität und Quantität der Maßnahmen für Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn, Schwarzkehlchen und Wiesenpieper als ausreichend anzunehmen sind, bleibt die ökologische Funktion ihrer planungsbedingt potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Für die Arten treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Auch für die Kreuzkröte, die als einzelnes vermutlich wanderndes Individuum im näheren Umfeld festgestellt wurde, sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ursprungsbebauungsplan dargestellten Maßnahmen als funktionserhaltende Maßnahmen einzustufen.

5.3 Boden- und Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich aufgeschütteter Böden. Gemäß einer bodenkundlichen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 262 wurden keine großflächigen Kontaminationen festgestellt. Im Bereich organischer Verbindungen traten geringe Konzentrationen auf, die jedoch einer industriellen Nutzung des Gebietes nicht entgegenstehen. Die Schwermetallgehalte der Böden liegen überwiegend im Bereich natürlicher d.h. geogener Belastungen. Letztendlich wurde gemäß der bodenkundlichen Untersuchung eine Gefährdung von Personen, die innerhalb des Gebietes tätig sind, ausgeschlossen. Ebenso wurde eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der großflächigen Versiegelungen für sehr unwahrscheinlich gehalten. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Entweder ist auf Keller zu verzichten oder die Keller sind mit wasserdichten Wannen auszuführen. Bei thermischer Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Innerhalb des Umweltberichtes wird entsprechend auf die Anforderungen hingewiesen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 schwankt der Grundwasserspiegel zwischen 99,00 m und 105,00 m über NHN. Damit liegt der Grundwasserspiegel bis zu 20,00 m unter der heutigen Geländeoberkante. Im Bereich der östlich gelegenen Deponie wurden 2003 Grundwasserstände von 7,60 m und 14,60 m unter GOK gemessen. Das Niederschlagswasser soll entsprechend dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 262 dem im Nordosten, auf Gemeindegebiet Inden gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.

6. KENNZEICHNUNG

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Ursache der Kennzeichnung ist die Lage des Plangebietes im Bereich aufgeschütteter Böden bzw. im Kippenrandbereich, in dem die Böden der geotechnischen Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 zuzurechnen sind. Demzufolge ist die Tragfähigkeit für Bauvorhaben von einem Sachverständigen für Geotechnik nachzuweisen. Zudem wird aufgrund der Baugrundverhältnisse vor-

gegeben, dass Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen sind.

7. HINWEISE

7.1 Bodendenkmalpflege

Gemäß der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland / Amt für Bodendenkmalpflege aus dem vorangegangenen Verfahren besteht das Plangebiet überwiegend aus Flächen, auf denen erhebliche Bodenveränderungen stattgefunden haben. Der Bereich der 2. Änderung liegt vollflächig im Bereich der aufgeschütteten Böden. Deshalb wurde seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege auf eine archäologische Prospektion verzichtet. Auf die Meldepflicht archäologischer Funde und das damit verbundene Veränderungsverbot wird dennoch im Bebauungsplan hingewiesen.

7.2 Grundwasser

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen liegt und dass nach Einstellung der Tagebausümpfe nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Aufgrund bindiger Bodenschichten kann es im gesamten Plangebiet zum Aufstau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen gemäß DIN 4095 erforderlich machen.

7.3 Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der aufgeschütteten Böden im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 ist davon auszugehen, dass keine Kampfmittel vorhanden sind. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass mit vorangegangenen Bodenbewegungen Kampfmittel in das Plangebiet gelangt sind, wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass für die zu überbauenden Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen wird.

7.4 Begrünungsmaßnahmen/Leuchtmittel

Wie bereits im Ursprungsplan soll auch in der 2. Änderung empfohlen werden, dass mindestens 10 % der Außenwandflächen der baulichen Anlagen pro Baugrundstück mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Zu den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes ausgerichtete Gebäude und Fahrflächen sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Diese Maßnahmen sollen der ökologischen Aufwertung sowie dem Schutz der Insekten dienen.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Verkehrsfläche	6.359 m ²	12.1 %
Industriegebiet	46.059 m ²	87.9 %
- davon Flächen zum Anpflanzen	3.100 m ²	
- davon GFL-Flächen	2.385 m ²	
Gesamtsumme Plangebiet	52.418 m²	100.0 %

Eschweiler, den 13.03.2019

gez.

R. Führen

TEIL B: UMWELTBERICHT**1. EINLEITUNG****1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach großflächigen Industrieflächen soll im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 262 das Ziel aufgegeben werden, hier flächenmäßig kleinere Industrie- oder Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die bisher mittig festgesetzte Verkehrsfläche wird eingekürzt und an die südliche Plangebietsgrenze verlegt, um nördlich dieser Stichstraße zusammenhängende überbaubare Industrieflächen anbieten und kurzfristig vermarkten und entwickeln zu können .

Dadurch soll der anstehende Strukturwandel gefördert und die Wirtschaftsstruktur verbessert werden.

Das Industriegebiet wird entsprechend des Abstandserlasses 2007 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen gegliedert, um bezüglich potentieller Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen einen ausreichenden Abstand zu benachbarten Wohngebieten nachweisen zu können. Über den Abstandserlass hinaus werden Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe ausgeschlossen und Lärmkontingente festgesetzt.

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes werden entlang der Verkehrsflächen Pflanzstreifen festgesetzt.

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 5,2 ha. Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

- Nettobauland ca. 4,6 ha
 - davon Flächen zum Anpflanzen ca. 0,3 ha
 - davon GFL-Flächen ca. 0,2 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,6 ha

Die Flächen sind heute bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 262 bzw. 262 1. Änderung - Am Grachtweg - bebaubar. Gegenüber dem Ursprungsplan erhöht sich die versiegelbare Fläche geringfügig um ca. 600 m².

Der Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen, die aus den Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen resultieren.

Die Artenschutzprüfung geht hingegen von der heutigen Ist-Situation aus. Mit dieser Artenschutzprüfung wird bewertet, ob im Zuge der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 Betroffenheiten von Arten, die unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen, anzunehmen sind.

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und der Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und durch geeignete Festsetzungen auszugleichen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. (Büro RaumPlan Aachen, März 2019)

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten. Die Vorprüfung der Artenschutzbelange wurde durch das Kölner Büro für Faunistik (Köln, Februar 2019) erstellt.

Bodenschutz

Die zunehmende Beanspruchung von Boden durch Siedlungs- und Verkehrsflächen erfordert einen umfassenden Schutz des Bodens. Die Inhalte des Bodenschutzes richten sich einerseits auf die Reduzierung der Flächenversiegelung und andererseits auf die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens durch den Schutz vor stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen. Zusätzliche Anforderungen an die Abwägung entstehen durch die Umwidmungssperrklausel, nach der landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden dürfen.

Wasserschutz

Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geführt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen.

Immissionsschutz

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

Der Erlass beruht auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes wie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und des Landes wie z.B. die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Er berücksichtigt ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen.

Um Störfälle von Betrieben mit weit reichenden Folgen auszuschließen, wird zur Ermittlung angemessener Abstände zusätzlich auf den gemeinsamen Leitfaden der Störfallkommission und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit KAS 18, 2. überarbeitete Fassung, November 2010 verwiesen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, 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 wurde in Ergänzung zum im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 262 erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von 2003 (Büro Landschaft!, Aachen) eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. (Büro RaumPlan Aachen, März 2019). Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Kölner Büro für Faunistik (Köln, Februar 2019) vorgenommen.

Situationsbeschreibung

Aufgrund der Lage im Bereich aufgeschütteter Böden haben sich im Geltungsbereich der 2. Änderung keine größeren naturnahen Vegetationselemente entwickelt. Lediglich entlang der westlich gelegenen Verkehrsflächen hat sich ein ausgeprägter Saum mit lockerem Strauchbewuchs entwickelt.

Gemäß der Festsetzungen im Ursprungsplan wurden innerhalb des Änderungsbereiches insgesamt 4.705 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergebenden Nutzungsänderung von Teilflächen könnten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten. Mit der Artenschutzprüfung wird bewertet, ob im Zuge der Umsetzung der Planänderung Betroffenheiten von Arten, die unter die Schutzbedingungen des § 44 BNatSchG fallen, anzunehmen sind. Die Ermittlung der prüfrelevanten Arten, die im Wirkungsbereich des Geltungsbereiches vorkommen könnten, erfolgt unter Zugrundelegung der 2003 durchgeführten faunistischen Erhebungen sowie einer aktuellen Überprüfung des vorhandenen Biotopbestandes. Im Planbereich werden 27 Vogelarten auf Basis der vorhandenen Datengrundlage angenommen. Sieben dieser Arten werden als planungsrelevant eingestuft und sind potentielle Brutvögel im näheren Umfeld des Plangebietes oder könnten als Nahrungsgäste oder Durchzügler auftreten. Mit Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn, Schwarzkehlchen und Wiesenpieper könnten fünf planungsrelevante Vogelarten auch innerhalb des Plangebietes der Änderung brüten.

Das Landschaftsbild wird heute durch das Kraftwerk Weisweiler und die Bebauung im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes 262 geprägt. Östlich des Plangebietes schließt sich die verfüllte und endgestaltete Mülldeponie des Kreises Düren an. Die intensive Nutzung dieses Landschaftsraumes spiegelt sich entsprechend in seinem Erscheinungsbild wieder. Für die Naherholung erfüllt der Planungsraum keine Funktion.

Im Ursprungsplan wurde am nördlichen Rand des Interkommunalen Industriegebietes auf Gemeindegebiet Inden eine 5,00 m breite und entlang der westlichen Verkehrsfläche eine 10,00 m breite Eingrünung festgesetzt, um einen Übergang zum Landschaftsraum zu bilden. Diesem Ziel dient auch die Höhenabstufung der Gebäude von maximal 27,00 m auf 18,00 m über Bezugspunkt innerhalb des Plangebietes.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegenüber dem Ursprungsplan um ca. 34 % auf 3.100 m² reduziert. Die versiegelbaren Flächen werden um ca. 600 m² vergrößert. Die unversiegelten Flächen ohne Festsetzungen und Pflanzbindungen nehmen um ca. 1.200 m² zu. Die Reduzierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern führt zu einem Verlust von ca. 21.225 Wertpunkten (Bewertung nach „Sporbeck“-Methode), die außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind. Der externe Ausgleich wird vertraglich geregelt.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan (Landschaft!; Aachen 2003) dargestellten Kompensationsmaßnahmen für besonders geschützte Tierarten gelten für die oben genannten fünf planungsrelevanten Vogelarten fort und können weiterhin für sie als funktionserhaltende Maßnahmen betrachtet werden. Da Qualität und Quantität der Maßnahmen für Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn, Schwarzkehlchen und Wiesenpieper als ausreichend anzunehmen sind, bleibt die ökologische Funktion ihrer planungsbedingt potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Brutstätten auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Für die Arten treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Auch für die Kreuzkröte, die als einzelnes vermutlich wanderndes Individuum im näheren Umfeld festgestellt wurde, sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ursprungsbebauungsplan dargestellten Maßnahmen als funktionierende Maßnahmen einzustufen.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaft sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, weil die Höhenabstufung der Gebäudehöhen beibehalten werden und weiterhin eingrünende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Zusätzlich werden innerhalb des Plangebietes wie auch im Ursprungsplan Begleitmaßnahmen wie das Anpflanzen von Straßenbäumen und die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplatzanlagen festgesetzt. Des Weiteren wird auch die als Hinweis aufgenommene Empfehlung beibehalten, mindes-

tens 10 % der Außenwandflächen der baulichen Anlagen pro Baugrundstück mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes
- Sicherung der bereits umgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Ursprungsplan
- Umsetzung und Sicherung der zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 262 vorgenommene Reduzierung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern notwendig werden
- Abstufung der maximalen Gebäudehöhen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes
- Anpflanzung von 20 Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Anpflanzung eines Baumes je fünf ebenerdiger Stellplätze innerhalb der Industriegebiete
- Empfehlung, 10 % der Außenwandflächen der baulichen Anlagen mit Kletterpflanzen zu begrünen

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Situationsbeschreibung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde vom Geotechnischen Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann, 2003 ein Gutachten mit einer orientierenden Gefährdungsabschätzung vorgelegt. Gemäß Gutachten wurden großflächige Kontaminationen ausgeschlossen. Im Bereich organischer Verbindungen treten lediglich sehr geringe Konzentrationen auf, welche einer industriellen Nutzung des Gebietes nicht entgegenstehen. Die Schwermetallgehalte der vorhandenen Böden liegen überwiegend im Bereich natürlicher, d.h. geogener Belastungen. Eine Gefährdung des Grundwassers wurde für sehr unwahrscheinlich gehalten, vor allem weil zukünftig große Flächen versiegelt werden. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet komplett im Bereich aufgeschütteter Böden.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und der festgesetzten Verkehrsflächen sind im Ursprungsplan innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung insgesamt 43.088 m² versiegelbar.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 schwankt der Grundwasserspiegel zwischen 99,00 m und 105,00 m über NHN. Damit liegt der Grundwasserspiegel bis zu 20,00 m unter der heutigen Geländeoberkante. Im Bereich der östlich gelegenen Deponie wurden 2003 Grundwasserstände von 7,60 m und 14,60 m unter GOK gemessen.

Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens soll das Niederschlagswasser entsprechend dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 262 dem im Nordosten auf Gemeindegebiet Inden gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Einstellung der Tagebausümpfe das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen kann.

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zur ehemaligen Hausmülldeponie des Kreises Düren auf Indener Gemeindegebiet ergeben sich Belastungen auf den Wirkungspfad Luft-Mensch. Da

die Gefahr einer Gasmigration über die nicht abgedichteten Flanken der Deponie in den östlichen Bereich des Plangebietes gegeben ist, wurde im Ursprungsplan und in der 1. Änderung in einem Abstand von bis zu 100,00 m zum Deponiefuß eine Fläche für besondere Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. In den zugehörigen textlichen Festsetzungen sind die besonderen Vorkehrungen, insbesondere zur Ausbildung von Gasflächendrainagen unterhalb der zukünftigen Gebäude und zur Ausführung von Leitungsgräben, definiert.

Die klimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes werden durch die unmittelbare Nähe des Kraftwerkes Weisweiler beeinflusst. Die großvolumigen Baukörper des Kraftwerkes sowie die Dampfschwaden aus den Kühltürmen verändern die örtlichen Windverhältnisse bzw. tragen zur Verschattung bei.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 wird aufgrund der Lage im Bereich aufgeschütteter Böden als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert, so dass sich lediglich durch die Reduzierung der Flächen zum Anpflanzen eine geringe Zunahme der versiegelbaren Flächen von ca. 600 m² ergibt. Somit sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Das Niederschlagswasser soll wie im Ursprungsplan vorgesehen dem Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes auf Indener Gemeindefläche zugeleitet werden. Dafür wird innerhalb des Plangebietes in östlicher Verlängerung der Stichstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Bei der Entwässerung sind Nebenbestimmungen einzuhalten. So dürfen keine Hausdrainagen betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Entweder ist auf Keller zu verzichten oder die Keller sind mit wasserdichter Wanne auszuführen. Bei thermischer Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei stark belastetem Oberflächenwasser ist der Anschluss an eine entsprechend ausgestattete Kläranlage erforderlich. Die Erforderlichkeit ist jeweils im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass nach Einstellung der Tagebausümpfe das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen kann.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und die entsprechenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die von Ausgasungen der Mülldeponie ausgehen können, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans 262 übernommen.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Belastungen des Gebietes sind für die Schutzgüter Luft und Klima keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen durch die 2. Änderung zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Einleitung des Niederschlagswassers in das bereits bestehende Regenrückhaltebecken, planungsrechtliche Sicherung der Zuleitung
- Bei stark belastetem Oberflächenwasser Anschluss an eine entsprechend ausgestattete Kläranlage
- Ausschluss von Hausdrainagen

- Planung und Ausführung der Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse, Verzicht auf Keller oder Ausführung mit wasserdichter Wanne
- Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei thermischer Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers
- Beibehaltung der Grundflächenzahl 0,8
- Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch die Mülldeponie
- Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass nach Einstellung der Tagebausümpfe das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen kann.

2.3. Schutzgut Mensch, dessen Gesundheit und die Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Luftschadstoff- und Lärmemissionen und Gerüche zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind außerhalb des Plangebietes die Anforderungen an gesundes Wohnen zu sichern, innerhalb des Plangebietes die Anforderungen an gesundes Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet hat aufgrund der Vorbelastung durch das Kraftwerk und der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung unmittelbar südlich des Plangebietes keine Bedeutung für die Bevölkerung als Naherholungsgebiet.

Durch die Gliederung der Industriegebiete entsprechend der Abstandsklassen des Abstandserlasses innerhalb des Ursprungsplanes wird gewährleistet, dass die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich werden immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Mülldeponie des Kreises Düren ergeben sich Belastungen auf den Wirkungspfad Luft-Mensch (siehe unter 2.2, Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima)

Die bestehenden Festsetzungen bezüglich der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gewährleisten eine Durchgrünung des Plangebietes und dienen damit der Einbindung in das Landschaftsbild und insgesamt einer guten Arbeitssituation.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Die Anpassung der Plangebietszonierung an den aktuellen Stand des Abstandserlasses (2007) kann zu einer zusätzlichen Minimierung der Immissionen führen, weil aktuelle Betriebsentwicklungen und -formen berücksichtigt werden. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden entsprechend des Ursprungsplanes festgesetzt. Zusätzlich werden gegenüber dem Ursprungsplan Betriebsbereiche ausgeschlossen, in denen gewerbliche Stoffe vorhanden sind, die die in der Störfallverordnung genannten Grenzen erreichen oder überschreiten.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die von Ausgasungen der Mülldeponie ausgehen können, werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 übernommen.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden um ca. 34 % reduziert. Es verbleiben jeweils ausreichende Flächen mit Pflanzbindungen, um eine Durchgrünung sicherzustellen. Durch das Angebot, zukünftig größere Baugrundstücke schaffen zu können, werden voraussichtlich größere Bauvolumen entstehen. Dadurch wird die Bebauung gegenüber einer Durchgrünung deutlich in den Vordergrund treten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Anpassung des Plangebietes an den aktuellen Stand des Abstandserlasses
- Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Ausschluss von Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen, die die Grenzen der Störfallverordnung überschreiten
- Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Mülldeponie
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und weitere Maßnahmen zur Durchgrünung

2.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt komplett im Bereich aufgeschütteter Böden. Insofern ist davon auszugehen, dass keine bedeutsamen archäologischen Bodendenkmäler erhalten sind, die planungsrelevant sind. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (September 2003) eine entsprechende Stellungnahme vorgelegt.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Trotz der Bodenumschichtungen ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne erhaltenswerte Bodenfunde gemacht werden. Deshalb wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Aufnahme des Hinweises, dass bei eventuellen Bodenfunden die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu verständigen ist.

2.5 Erneuerbare Energien

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist konventionell vorgesehen. Es gibt keine Festsetzungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen den Einsatz regenerativer Energie im Plangebiet nicht aus. Aufgrund der umfassenden Ausweisung von überbaubaren Flächen ist eine reine Südausrichtung der zukünftigen Baukörper zur Unterstützung der Möglichkeit der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung ebenfalls nicht ausgeschlossen.

2.6. Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

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

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegen keine Betriebe mit erhöhtem Gefahrenpotenzial, die der Störfallverordnung unterliegen. Daher sind auch keine potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen aus solchen Betrieben zu erwarten. Aus dem gleichen Grund können auch keine Auswirkungen auf das Plangebiet erwartet werden, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen hervorgerufen werden.

2.8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Frage eines alternativen Standortes stellt sich nicht, weil es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt.

Bezüglich des Planinhaltes bieten sich eventuelle Alternativen nur beschränkt an, weil sowohl die westliche Erschließung als auch das Regenrückhaltebecken auf Indener Gemeindegebiet bereits realisiert wurden. Unter der Zielvorgabe, große zusammenhängende überbaubare Flächen zu ermöglichen, war lediglich zu entscheiden, ob die West-Ost verlaufende Stichstraße am Süd- oder Nordrand des Plangebietes zu realisieren sei.

Um eine Eingrünung des interkommunalen Industriegebietes zum nördlichen Landschaftsrand zu schaffen, wurde die Südvariante favorisiert.

Der Verzicht auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 würde dazu führen, dass der Ursprungsplan nach wie vor gelten würde. Damit würde die Chance vergeben, an diesem Standort großflächige Industriebetriebe anzusiedeln, die aufgrund der geringen Auswirkungen an diesem Standort nahezu problemlos realisiert werden können.

2.9. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aus den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern geht hervor, dass durch die im Bebauungsplan geschaffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1. Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 - Am Grachtweg - erfolgte verbal argumentativ.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 262 erstellt wurden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 262 – Am Grachtweg –, Büro für Landschaftsplanung Landschaft!, Aachen, Oktober 2003
- Bodengutachten: Teil I Orientierende Untersuchung der Altlastensituation, Teil II: Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann, Aachen, August 2003
- Faunistisches Gutachten: Faunistische Erfassung zum Bebauungsplan „Am Grachtweg“ im Industriegebiet Inden/Weisweiler, Büro für Vegetationskunde, Tier § Landschaftsökologie PRO TERRA Aachen, August 2003
- Verkehrsgutachten: Verkehrsuntersuchungen/Machbarkeitsstudie zum interkommunalen Industriegebiet Inden/Eschweiler, IGEPA, Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, Oktober 2003

Des Weiteren wurden folgende Stellungnahmen und Gutachten im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 - Am Grachtweg - erstellt:

- Bebauungsplan 262 2. Änderung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Büro RaumPlan Aachen, März 2019
- Stadt Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 262, Am Grachtweg, 2. Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Kölner Büro für Faunistik, Köln, Februar 2019

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Der Zeitpunkt der Überprüfung der Realisierung der zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geregelt.

3.3 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 262 sollen große zusammenhängende überbaubare Flächen geschaffen werden, um hier großflächige Industriebetriebe ansiedeln zu können. Durch die Änderung wird insbesondere die Lage der in West-Ost-Richtung verlaufenden Stichstraße Richtung Süden verschoben. Des Weiteren wird der Bebauungsplan an den aktuellen Abstandserlass angepasst.

Der sich aus den Änderungen ergebende externe Ausgleichbedarf wurde im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung einzelner Umweltauswirkungen, die sich durch die Bebauungsplanänderung ergeben, werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Die Summe der Maßnahmen führt zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, so dass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Eschweiler, den 13.03.2019

gez.

R. Führen