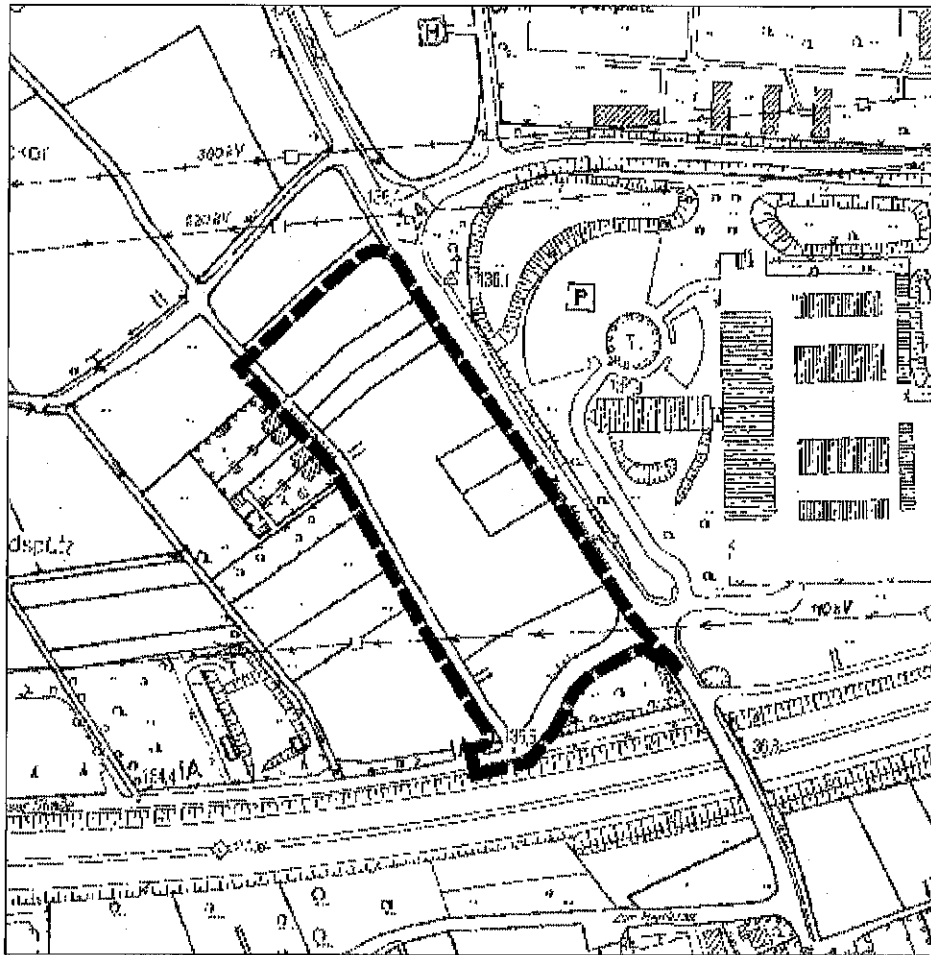




STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 206

– Industrie- und Gewerbepark VII –

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Durch den Bebauungsplan 206 – Industrie- und Gewerbepark VII – wird eine ca. 2,8 ha große Fläche nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A 4 (BAB A4), unmittelbar westlich der Straße Zum Hagelkreuz überplant.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen und den Gestaltungsstandards des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Neben der Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes mit maximalen Gebäudehöhen, Verkehrsflächen und einer Fläche für Versorgungsanlagen (Fläche für Regenwasserbeseitigung) wurden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zu Anpflanzungen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und einzuhaltenden Schutzzonen oberirdischer und unterirdischer Hauptversorgungsleitung getroffen.

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 206 – Industrie- und Gewerbepark VII – wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese beinhaltet die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folgen der Planrealisierung zu erwarten sind. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern dargestellt, ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen und im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter werden geringfügige nachteilige Auswirkungen erwartet. Für das Schutzgut Landschaft können diese unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der entsprechend festzusetzenden Pflanzmaßnahmen als mittel eingeschätzt werden. Da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten vorkommen, der Erhaltungszustand lokaler Populationen planungsrelevanter Arten im Umfeld durch die Gewerbegebietsentwicklung nicht verschlechtert wurde und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (Zugriffsverbote) durch die Umsetzung der Planung nicht ausgelöst werden, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund des möglichen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen beim Schutzgut Boden als mittel einzustufen.

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

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

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans 206 – Industrie- und Gewerbepark VII – zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.08.2017 bis zum 08.09.2017 ausgehängt sowie im Internet zur Verfügung gestellt. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2019 bis zum 17.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Nach geringfügigen Anpassungen des südlichen Geltungsbereiches und der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche, die sich aus Rückläufen der Offenlage ergeben haben, erfolgte vom 03.07.2020 bis zum 08.08.2020 eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange. Aufgrund von nicht ausräumbaren Bedenken des Landesbetriebes Straßen NRW wurden anschließend der nördlich vorgesehene Straßenanschluss sowie angrenzende Gewerbegebietsflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 18.09.2020 bis zum 23.10.2020 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Eschweiler erfolgte am 17.02.2021.

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch im Rahmen der öffentlichen Auslegungen Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht.

2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den folgenden Punkten:

Bergwerkfelder

Das Plangebiet befindet sich sowohl über einem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld als auch über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld. Die Beteiligung der zuständigen Behörden ergab hierzu keinen Handlungsbedarf.

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Im Bebauungsplan wurde auf mögliche Bodenbewegungen durch Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranstieg hingewiesen und darauf, dass sich daraus Anforderungen an die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ergeben.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe statt. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Tektonische Störungen

Im Plangebiet befindet sich die hydraulisch wirksame tektonische Störung „Weisweiler Sprung“. Parallel dazu verläuft westlich der Planfläche eine weitere tektonische Störung. Da die Störungen seismisch nicht aktiv sind, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Schallschutz

Die vorhandene Wohnnutzung an der Langgasse wurde berücksichtigt. Anstelle eines Industriegebietes wurde ein Gewerbegebiet entwickelt unter Berücksichtigung des Abstandserlasse NRW vom 06.06.2007. Durch die Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass wurde sichergestellt, dass keine unzumutbaren, durch die zukünftigen Gewerbebauten ausgelösten Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung

Das durch die Planungen ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde als geringfügig eingeschätzt, so dass weitere Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Bodendenkmalpflege

Es gibt Anhaltspunkte, dass sich unter der heutigen Asphaltdeckungsfläche der Langgasse ein historisches Pflaster befinden könnte, das im Zusammenhang mit der bedeutenden Aachen-Frankfurter Heerstraße stehen könnte. Vorsorglich wurde ein Hinweis hinsichtlich des Verhaltens bei Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Niederschlagswasserbeseitigung und Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse wurde im Rahmen des Verfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt und abgestimmt. Eine Einleitung des Regenwassers erfolgt in den nahegelegenen Kötterbach. Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen wird über einen Transportgraben in eine Regenrückhaltegrube geführt und anschließend gedrosselt in den Kötterbach eingeleitet. Das Regenwasser der Straßen- und Hofflächen wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Humose Böden und Bodenschutz

Im Bebauungsplan erfolgte die Kennzeichnung einer Fläche, in der humoses Bodenmaterial vorhanden ist und bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorliegenden fruchtbaren Böden ein bodenkundliches Konzept durch einen Sachverständigen erstellt werden muss. In diesem müssen für den Bereich der Erschließungsmaßnahmen und der zukünftigen unversiegelten Flächen entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit den Böden getroffen werden.

Erneuerbare Energien

Die Nutzung Erneuerbarer Energien und die Anlage von Gründächern im Plangebiet sind grundsätzlich möglich.

Tierpopulation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Artenschutzprüfung (ASP I) und eine Erfassung des Feldhamsters durchgeführt mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten vorkommen. Durch die Entwicklung des Baugebietes wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der im Umfeld des Plangebietes gegebenenfalls vorkommenden planungsrelevanter Arten nicht verschlechtert. Eine vertiefende Art für Art Prüfung mit Erfassung (ASP II) ist nicht erforderlich. Verbotsbestände im Sinne des §44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Umsetzung der Planung nicht ausgelöst.

Hochspannungsfreileitungen

Aufgrund der Lage innerhalb eines Schutzstreifens einer Freileitung wurde im Plangebiet eine Fläche festgesetzt, in der nur Anlagen in flächiger Ausführung (z.B. Stellplätze, Zufahrten) zulässig sind. Aus Sicherheitsgründen sind die Vorgaben des Leitungsträgers zu berücksichtigen (Vorgaben bei Bauvorhaben, Zugänglichkeit der Leitungen, Arbeiten im Schutzbereich der Leitung)

Ferngasleitung

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen eine Ferngas- und eine Wasserleitung. Die Erreichbarkeit und die Anfahrbarkeit der unterirdischen Hauptversorgungsleitungen wurden planungsrechtlich gesichert.

Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen

Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen entlang der Bundesautobahn wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Knotenpunkt „Zum Hagelkreuz“

Aufgrund einer Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW zum erforderlichen Ausbau des vorhandenen Knotenpunktes „Zum Hagelkreuz“ wurde auf die nördliche Anbindung des Plangebiets verzichtet und der gesamte Bereich aus dem Geltungsbereich entnommen. Eine Anpassung der Signalanlage und der Nachweis einer gesicherten Linksabbiegespur sind nicht mehr erforderlich.

3. PLANUNGSENTSCHEIDUNG UND –ALTERNATIVEN

Die Planung entspricht den Vorgaben des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Aufgrund des hohen Belegungsgrades innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP) und der stetig wachsenden Nachfrage sollen zeitnah weitere neue Gewerbeflächen im Umfeld des IGP entwickelt werden. Die Gewerbegebietsentwicklung soll als Angebotsplanung zur wirtschaftlichen Strukturverbesserung der Region und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet von Eschweiler beitragen. Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Ansiedlungen, der günstigen Lage

zu bereits bestehenden Gewerbe gebieten, bereits vorhandener Erschließungswege sowie fehlender Flächen in Innenbereichslage, liegt die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zugunsten von gewerblichen Zwecken vor. Aufgrund der vorliegenden optimalen Standortbedingungen für die Entwicklung von Gewerbegebietsflächen, der geringen landschaftsökologischen Wertigkeit des Bereiches und der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A 4 wurde zugunsten der Planung weiterer neuer Gewerbegebietsflächen an dieser Stelle entschieden.

Eschweiler, den 4.5. 2021


gez. U. Zingler