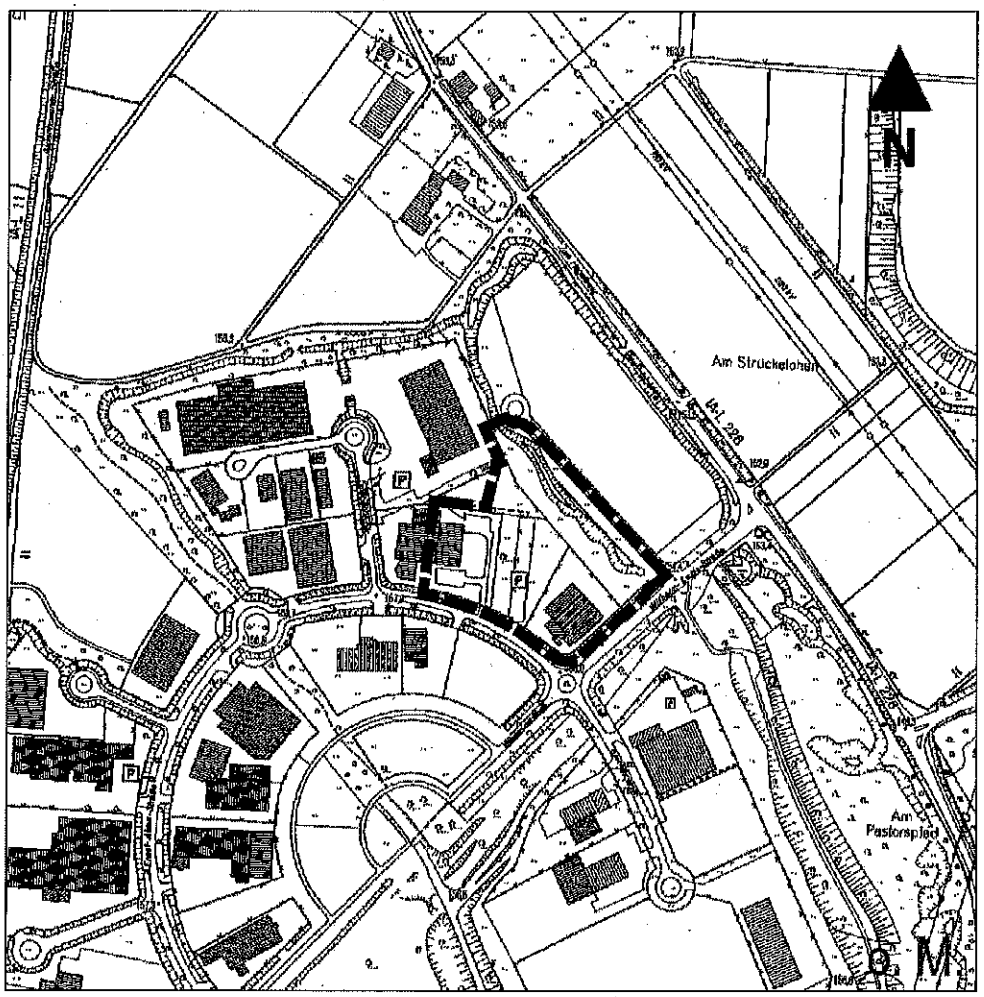


# STADT ESCHWEILER

# 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 200

## – Industrie- und Gewerbepark I –

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – umfasst eine ca. 2,86 ha große Fläche im nordöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Das Plangebiet liegt nahe der östlichen Hauptzufahrt in den Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP), am Kreuzungspunkt der Ernst-Abbe-Straße und der Wilhelm-Lexis-Straße. In nordöstliche Richtung wird dieses begrenzt durch die Kurt-Nagel-Straße.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen, um einem in der Ernst-Abbe-Straße ansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben. Gleichzeitig wurden weitere Bau- und Nutzungsgrenzen aus dem Bebauungsplan 200 und der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 an die heutigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse angepasst.

Neben der Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes mit maximalen Gebäudehöhen wurde in der Bebauungsplanänderung die überbaubare Fläche erweitert. Die Erweiterung geht zu Lasten der bisher festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der ein Grabensystem zur Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser umgesetzt wurde. Das Grabensystem wurde angepasst, die verbleibenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben erhalten. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zu Anpflanzungen und zu Flächen getroffen, die aufgrund. der Baugrundverhältnisse von Bebauung freizuhalten sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und eine Artenschutzprüfung I durchgeführt. Das im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelte Defizit von 80.131 ökologischen Einheiten wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler auf städtischen Flächen in Eschweiler Röhe kompensiert.

## 1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – 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 Mensch, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter werden geringfügige nachteilige Auswirkungen erwartet. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden als mittel eingeschätzt. Als wesentlicher Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und auf die biologische Vielfalt ist im Änderungsbereich der teilweise Verlust bzw. die Verkleinerung des Grünkorridors zu sehen. Da eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Zuge der durchgeführten Artenschutzprüfung ausgeschlossen werden konnte, sind hier keine konkreten CEF- (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) oder FCS-Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes einer bestimmten Art) erforderlich. Auf Grund der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets und auf Grund der Entfernung zu schützenswerte Nutzungen gehen vom Plangebiet keine Gefahren oder Belästigungen für die menschliche Gesundheit aus. Dies gilt auch für die innerhalb des Plangebiets arbeitenden Menschen unter Berücksichtigung der in einem Gewerbegebiet typischerweise vorherrschenden höheren Lärm- und Geruchsbelastungen und des nicht dauerhaften Aufenthalts der Menschen im Freien. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind daher gewährleistet.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 19.01.2018 ausgehängt sowie im Internet zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Vom 24.06.2019 bis zum 08.07.2019 erfolgte eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, weil der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes erweitert wurde. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung nebst Begründung inklusive Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis einschließlich zum 19.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Eschweiler erfolgte am 27.04.2021.

### 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:

*Bergwerksfelder*

Das Plangebiet befindet sich sowohl über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld als auch über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld. Die Bergwerkfeldeigentümerinnen wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt.

*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 statt. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

*Tektonische und bergbauliche Störzone*

Beidseitig der im nördlichen Teilbereich des Plangebiets festgesetzten Verkehrsfläche der Carl-Zeiss-Straße verläuft die tektonische Störzone „Weisweiler Sprung".

Aufgrund der im Plangebiet verlaufenden ehemaligen Abbaukante des Braunkohletagebaus wurde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Fläche gekennzeichnet, die von Bebauung freizuhalten ist. Diese gekennzeichnete Fläche überlagert jedoch teilweise ein im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiertes Baufenster. Die Eigentümerin der Fläche, die von dieser Kennzeichnung betroffen ist, wies im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf den Widerspruch hin, der sich aus dieser Überlagerung ergibt. Zur Lösung dieses Widerspruches wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung die RWE Power AG erneut um Stellungnahme gebeten. Gemäß Mail vom 11.03.2021 der RWE Power AG konnte die Kennzeichnung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, deutlich zurückgenommen werden. Die Möglichkeiten der baulichen Nutzung der verbleibenden Überschneidungsfläche „Kennzeichnungsfläche/Baufenster" wurde in den textlichen Festsetzungen konkretisiert. Eine Änderung der Baugrenzen war nicht erforderlich.

*Schallschutz*

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein immissionsschutzrechtlicher Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens zu erbringen.

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

*Niederschlagswasserbeseitigung*

Das bestehende Entwässerungskonzept aus dem Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP) wird beibehalten.

Die Entwässerung des anfallenden unbelasteten Regenwassers der Dachflächen erfolgt über Transportgräben, die ein zusammenhängendes mehr als 8 km langes Entwässerungssystem bilden und an den topographischen Tiefpunkten des Geländes in drei unterschiedlich große Versickerungsbecken münden. Bei höheren Niederschlagsereignissen wird das zulaufende Wasser zunächst in den Graben gespeichert, bevor es in den Untergrund versickert. Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

*Bodenverhältnisse*

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis zu den Bodenverhältnissen. Im Plangebiet befindet sich im Bereich verfüllter und rekultivierter Tagebauflächen des ehemaligen Tagebaus „Zukunft alt". Natürliche Bodenverhältnisse sind in diesem Gebiet nicht mehr vorhanden. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Gründungsplanung von Bauwerken zu berücksichtigen.

*Ökologische Auswirkungen*

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird die Funktion der verbleibenden Grünfläche als lokales Biotopelement eingeschränkt. Die Verbundfunktion durch die verbleibenden Restgrünflächen bleibt gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erhalten.

## 3. PLANUNGSENTSCHEIDUNG UND –ALTERNATIVEN

Da es sich hier um eine Betriebserweiterung an einem bestehenden Standort handelt, kommt ein alternativer Standort nicht in Betracht.

Eschweiler, den 4.5. 2021

U. Zingler

gez. U. Zingler