

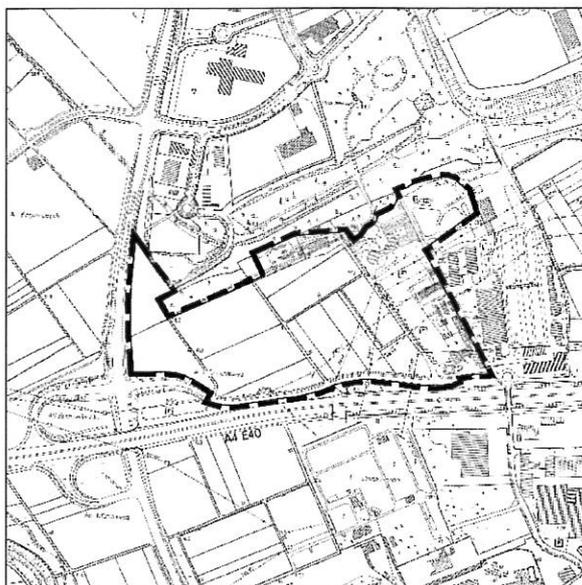
# STADT ESCHWEILER

## BEBAUUNGSPLAN 205

### - INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK VI -

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Der ca. 22,7 ha große Planbereich befindet sich nordöstlich der Autobahnanchlussstelle Eschweiler-Ost und bildet den 6. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler. Da der nördlich gelegene, bestehende Industrie- und Gewerbepark inzwischen einen hohen Belegungsgrad erreicht hat, ist das Ziel der vorliegenden Planung, weitere Gewerbe- bzw. Industrieflächen in Ergänzung zum bestehenden Gewerbepark zu entwickeln und dadurch zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur der Region beizutragen.

Aufgrund der geringen landschaftsökologischen Wertigkeit, der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A4 und angrenzender Betriebe sowie der sehr guten Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Die Flächen des Plangebietes sollen als Industriegebiete entwickelt werden, um vorwiegend solche Gewerbebetriebe anzusiedeln, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 205 – Industrie- und Gewerbepark VI – wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Umweltprüfung wurden die Ergebnisse der folgenden Fachgutachten / -planungen berücksichtigt:

- Allgemeine Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. Düllmann GmbH, Aachen, Juni 2009
- Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrunduntersuchungen im geplanten Gewerbegebiet in Eschweiler, RWE Power AG, Abteilung Gebirgs- und Bodenmechanik, Bergheim, Juli 2009
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Planungsbüro Koenzen, Hilden, Oktober 2016
- Fachgutachten zum Artenschutz, Planungsbüro Koenzen, Hilden, Oktober 2016
- Entwässerungskonzept über die Niederschlagswasserbeseitigung und Schmutzwasserentsorgung, Ingenieurbüro Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren, Dezember 2016, ergänzt im Januar 2017
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 205 – IGP VI –, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Oktober 2016

Wie im Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, führen die ebenfalls im Umweltbericht genannten Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, so dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Bewertungen hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter:

### **Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner heutigen überwiegenden Nutzung als Ackerland keine direkte Bedeutung für die Bevölkerung. Durch die Planung wird zukünftig die bauliche Nutzung deutlich in den Vordergrund treten. Dieser Eindruck wird durch einen Grünstreifen mit ortstypischen Gehölzen entlang der Dürwißer Straße gemindert.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation und damit nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen können bewältigt werden.

Die Gliederung des Industriegebietes entsprechend des Abstandserlasses NRW sichert ausreichende Abstände zu benachbarten Wohn- und Mischgebieten.

Darüber hinaus werden Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe ausgeschlossen, um Störfälle größeren Ausmaßes zu verhindern.

Die von den jeweiligen Leitungsträgern und Regelwerken vorgegebenen Restriktionen und Schutzabstände zu den verschiedenen im Plangebiet verlaufenden Leitungen werden berücksichtigt, unter anderem um gesunde Arbeitsverhältnisse und Schutz vor Inbrandsetzung zu gewährleisten.

### **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Bei Berücksichtigung vorgesehener Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten. Gebäude oder Bäume, die potenzielle Quartiere für verschiedene Tierarten darstellen, sind vor dem geplanten Abriss bzw. der Fällung von einem fachkundigen Gutachter zu untersuchen. Ggf. sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Aufgrund der geringwertigen Ausgangssituation des Vegetationsbestandes ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen.

### **Boden**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Versiegelung von ca. 165.000 m<sup>2</sup>, wodurch erhebliche Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten sind. Bei der Beurteilung ist jedoch die spezielle Lage des Plangebietes parallel zur Bundesautobahn zu berücksichtigen. Des Weiteren wirkt sich die Zuleitung der Niederschlagswässer in zwei Regenrückhaltebecken über straßenparallele Gräben positiv auf den Wasserhaushalt und damit auf den Boden aus.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Altlastenverdachtsfläche, die bei der StädteRegion Aachen unter der Nummer 5103/0223 geführt wird. Weitergehende Untersuchungen dieser Altlastenverdachtsfläche waren jedoch nicht erforderlich, da in diesem Bereich bereits eine Bebauung vorhanden ist.

### **Wasser / Grundwasser**

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Oberflächenversiegelung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Jedoch wirken sich die Zuleitung der unbelasteten Niederschlagswässer in die zwei Regenrückhaltebecken und die anschließende gedrosselte Ableitung in den Köttebach positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Zu seinem Schutz werden entlang des namenlosen Vorfluters Gewässerschutzstreifen als private Grünflächen mit entsprechenden Schutzmaßnahmen festgesetzt.

### **Klima und Luft**

Für das Schutzgut Luft und Klima sind über die bestehenden Belastungen hinaus keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das östliche Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und bebaut, im westlichen Bereich der heutigen ackerbaulichen Nutzung sind größere Auswirkungen der klimatischen Funktion zu erwarten. Einerseits stellen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baukörper Strömungshindernisse für bodennahe Winde dar, andererseits nimmt das Verdunstungspotential des Bodens gegenüber der heutigen Situation ab. Die negative Beeinflussung des Kleinklimas wird durch die Zuleitung des unbelasteten Niederschlagswassers über Entwässerungsgräben zu den Regenrückhaltebecken gemindert. Auch die gem. Festsetzungen des Bebauungsplans durchzuführenden Bepflanzungen führen zu einer Verbesserung des zukünftigen Gewerbeklimas.

Aufgrund der Gliederung des Industriegebietes nach Abstandserlass sind nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- und Mischgebiete nicht zu erwarten.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild wird zukünftig durch Bauwerke geprägt sein. Dieser Eindruck wird durch einen Grünstreifen mit ortstypischen Gehölzen entlang der Dürwißer Straße, den Erhalt und Schutz des Vorfluters und der angrenzenden Baumgruppen und -reihen sowie der festgesetzten Bepflanzungen gemindert.

Aufgrund der bereits heute durch den Menschen beeinflussten Überformung hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine denkmalgeschützten Gebäude. Hinsichtlich der Bodendenkmäler wurden archäologische Untersuchungen durchgeführt und sowohl steinzeitliche als auch römische Funde festgestellt. Die Befunde in diesen Flächen wurden zwischenzeitlich vollständig ausgegraben und dokumentiert. Dementsprechend sind zukünftig keine negativen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut zu erwarten. Da jedoch tief liegende einzelne Befunde nach wie vor nicht ausgeschlossen werden können, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW aufgenommen.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die geplante Nutzung der Flächen im Plangebiet führt auch unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu Biotopverlusten. Nach der erstellten Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von ca. 481.875 Wertpunkten nach dem Verfahren Ludwig. Die Umsetzung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen und wurde vertraglich gesichert. Das verbleibende Kompensationsdefizit soll über das Ökokonto „Schwarzenbruch“, ein Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft auf Stolberger Stadtgebiet, ausgeglichen werden.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.03.2016 bis 08.04.2016 statt. Während der Auslegungsfrist wurden keine Äußerungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 25.11.2016 bis 30.12.2016 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind ebenfalls keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der Stadt eingegangen.

Stellungnahmen einiger Behörden sind sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Eschweiler eingegangen.

### **Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.03.2016 unter Beifügung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 18 Äußerungen zur Planung vorgebracht, die Anregungen und Hinweise enthalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.11.2016 unter Beifügung des Bebauungsplanentwurfes, der Begründung und des Umweltberichts zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.12.2016 aufgefordert. Während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 12 Äußerungen zur Planung vorgebracht, die Anregungen und Hinweise enthalten. Die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Gutachten wurden u.a. im Internet zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich zu den Punkten Altlasten/bergbauliche Einwirkungen/Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmalschutz, Grundwassermessstellen, Kampfmittel, Verkehr/Anbauverbots-, Anbaubeschränkungszone und Werbeverbotszone, Ver- und Entsorgungsleitungen/Masten, Gewässerschutz/Entwässerung und Waldflächen/Landschaftsschutz und Artenschutz. Die Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Entsprechend der Anregung durch die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, wurden die Hinweise zu den verliehenen Bergwerksfeldern sowie zu den im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog aufgeführten Verdachtsflächen in Begründung und Umweltbericht aufgenommen. Der näherungsweise Verlauf der ehemaligen Abbaukante wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die Bereiche der aufgeschütteten Böden inklusive eines 10,00 m breiten Sicherheitsstreifens als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Weiterhin wird auf die durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen hingewiesen.
- In der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird auf vermehrte Kampfhandlungen im Planbereich hingewiesen und eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Die Flächen westlich der Stichstraße und nördlich der Leitungstrassen wurden bereits vollständig geräumt. Aufgrund der überwiegenden Überbauung der Flächen östlich der Stichstraße wurden Testsondierungen dieser Flächen nicht durchgeführt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurde ein entsprechender Hinweis auf mögliche Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln wurde durch textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass in einem an den äußeren Leiter der Freileitung angrenzenden Streifen Nutzungen ausgeschlossen sind, die mit dem mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verbunden sind. Die Breite der Streifen ist von der jeweiligen Stromspannung abhängig und wurde gemäß der Empfehlung festgesetzt.
- Gemäß der Stellungnahme des Erftverbandes wurde der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können.
- Gemäß den Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld wurden in den Bebauungsplan Hinweise bezüglich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone aufgenommen, bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurden die genannten Zonen ebenfalls berücksichtigt. Zusätzlich wurde die Grenze der Anbaubeschränkungszone der Autobahn nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die geforderte Auswirkungsüberprüfung in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der umliegenden Knotenpunkte wurde mit dem Ergebnis erbracht, dass die Knotenpunkte die prognostizierten Zusatzverkehre durch Grünzeitmodifikationen bewältigen können.

Weitere Anregungen und Hinweise zu Werbeanlagen, Beleuchtung und Anbaubeschränkungszone werden in die textlichen Festsetzungen oder als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Die Inhalte der Stellungnahme des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. Gemäß der Stellungnahme ist innerhalb der textlichen Festsetzungen ein Hinweis mit dem Verweis auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz enthalten.

- Der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Gebäude dürfen eine Höhe von 30,0 m nicht überschreiten, wird entsprochen, da die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen an keiner Stelle eine Höhe von 20 m über dem natürlichen Gelände überschreiten.
- In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen wurden zum Schutz der namenlosen Gewässer entlang der Uferstreifen private Grünflächen festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung wurde durch eine textliche Festsetzung ergänzt, die sowohl den Erhalt der vorhandenen Vegetation als auch die Sicherung und Pflege des Gewässers vorschreibt.
- Die in den Stellungnahmen der StädteRegion, Umweltamt/Allgemeiner Gewässerschutz, geforderten Inhalte bezüglich Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung inklusive hydraulischer Nachweise wurden im Entwässerungskonzept ergänzt. Die Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde für die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes und der wasserrechtliche Erlaubnisantrag für die Ableitung der Niederschlagswässer werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

Gemäß der Stellungnahme der StädteRegion Aachen, Umweltamt / Natur und Landschaft wurden die nördlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen im Verlauf des Verfahrens aus dem Bebauungsplan ausgeklammert. Die angrenzenden überbaubaren Flächen wurden mit einem angemessenen Waldabstand festgesetzt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie die Artenschutzprüfung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

- Vom NABU Kreisverband Aachen-Land werden das Ausmaß der Erweiterung, die Einbeziehung des angrenzenden Waldes sowie die Ausgleichsfläche aufgrund ihrer isolierten Lage und Größe kritisch gesehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche können ca. 10 % des gesamten Ausgleichsbedarfes kompensiert werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird in Abstimmung mit der StädteRegion über ein bestehendes Ökokonto auf Stolberger Stadtgebiet ausgeglichen. Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Stellungnahme bezüglich der bestehenden Waldflächen wurde gefolgt, indem sie aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegrenzt wurde.
- Der Anregung der ASEAG zur Errichtung Bushaltestelle an der angrenzenden L11 wurde nicht gefolgt, da die Erreichbarkeit des Plangebietes als gesichert gewertet werden kann und die Errichtung von Bushaltestellen außerhalb des Plangebietes nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Auch die empfohlene öffentliche Fußwegeverbindung vom Plangebiet über private Grundstücksflächen und Waldflächen zur nördlichen Wendeanlage Hermann-Hollerith-Straße wird als nicht erforderlich angesehen und kann aufgrund der überwiegenden Lage außerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt werden.
- Entsprechend der Stellungnahmen der Leitungsträger Amprion GmbH, PLEDOC GmbH, Westnetz GmbH, GASCADE Gastransport GmbH und der WINGAS GmbH wurden die Verläufe der verschiedenen Leitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, die entsprechenden Schutzabstände, auch zu Maststandorten festgesetzt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt, sofern erforderlich. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch zugehörige textliche Festsetzungen oder Hinweise ergänzt.

- Von der Darstellung der Gasfernleitung der Thyssengas GmbH wird aufgrund der Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan abgesehen.
- Der näherungsweise Verlauf des ehemaligen Tagebaurandes (Abbaukante) wurde gemäß der Stellungnahme der RWE Power AG Liegenschaften und Liegenschaftsbetreuung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bereich der aufgeschütteten Böden inkl. eines 10 m breiten Sicherheitsstreifens parallel zur ehemaligen Abbaukante wurde als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die Kennzeichnung wird textlich ergänzt und in der Begründung erläutert.

Weiterhin verweist die RWE Power AG in ihrer Stellungnahme auf die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102, die in einem Teil des Plangebietes Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diese Flächen, die humoses Bodenmaterial enthalten wurden als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Von den in der Stellungnahme genannten Grundwassermessstellen befindet sich lediglich eine innerhalb des Plangebietes. Diese wurde dargestellt, darüber hinaus wurde ein Hinweis zur erforderlichen Zugänglichkeit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die in der Stellungnahme angesprochene Fernwärmeleitung wurde im Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitung dargestellt und mit entsprechenden Schutzstreifen in den Bebauungsplan übernommen.

- Die Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel-Rur betrifft den vorhandenen Graben entlang der Dürwißer Straße und die teilweise verrohrten Folgegewässer. Die Anforderungen an das zum Bebauungsplanverfahren erstellte Entwässerungskonzept wurden mit der StädteRegion Aachen abgestimmt. Unterlagen zum genauen Verlauf, zur Dimensionierung der vorhandenen Verrohrungen und zur Berechnung der zukünftigen Dimensionen der Verrohrung und des Rückhaltebeckens wurden dem Wasserverband im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

### **3. Begründung der Entwurfsauswahl (nach erfolgter Abwägung) aus den Alternativen**

Durch die sehr günstige verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz, den räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Industrie- und Gewerbepark und die verfügbare Fläche bietet sich der Standort für die Entwicklung weiterer Industrieflächen an, um den Bedarf zu decken und die Wirtschaftsstruktur der Region zu verbessern.

Zudem ist das Plangebiet aufgrund der geringen landschaftsökologischen Wertigkeit, der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A4 und angrenzender Betriebe für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

Standortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind in Eschweiler nicht ersichtlich.

Eschweiler, 05.04.2017

  
Schoop