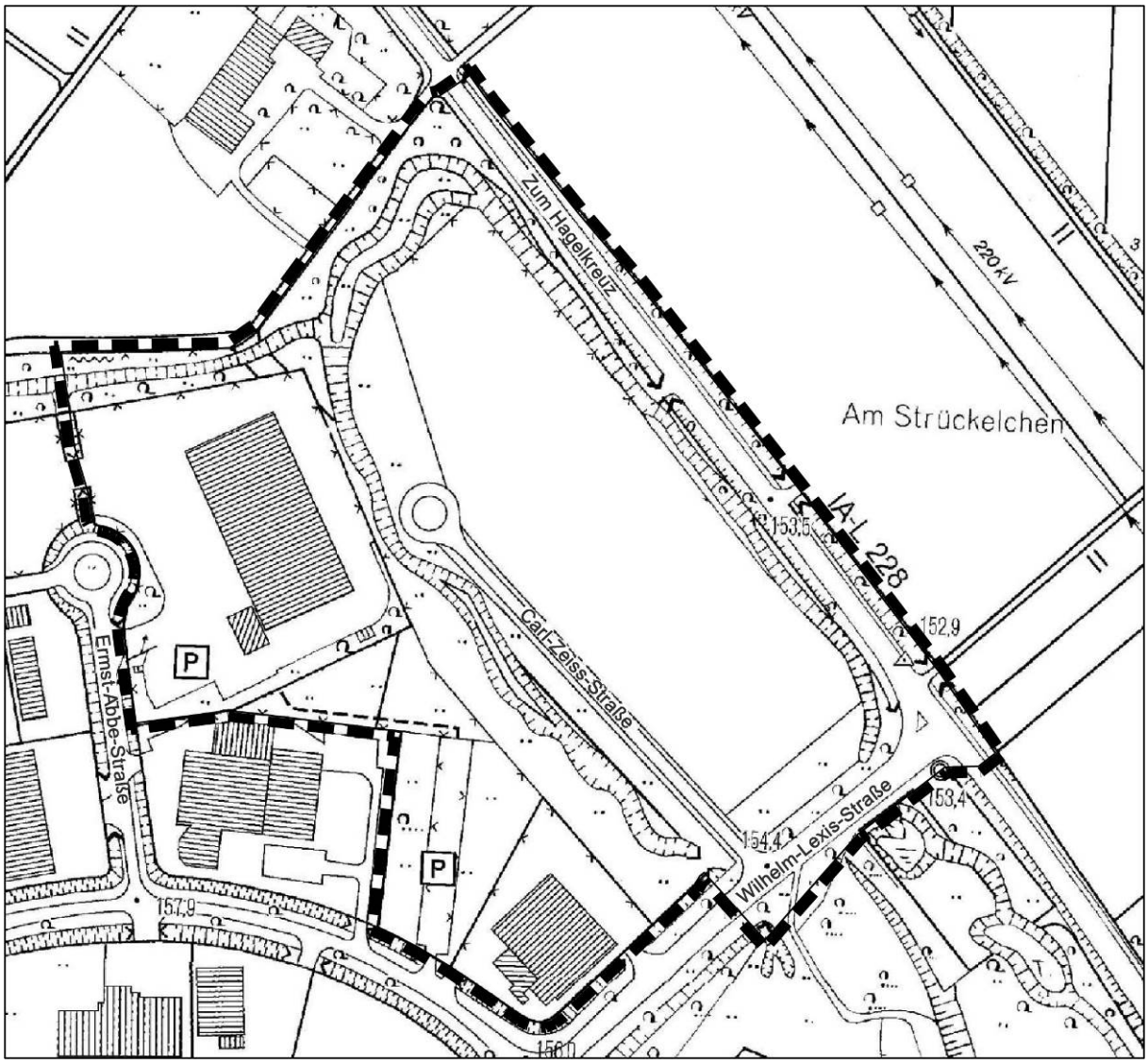
Anlage 4



STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 200 - Industrie- und Gewerbepark I -

BEGRÜNDUNG

TEIL A und B

SATZUNGSBESCHLUSS

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIELE, ZWECKE 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 die übergeordneten Planungen
1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
3.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
3.5 Verkehrsflächen
3.6 Leitungsrecht
3.7 Immissionsschutz
3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.9 Grünordnerische Festsetzungen

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5. KENNZEICHNUNG

6. HINWEISE

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
7.2 Verkehrliche Erschließung
7.3 Bodenordnende Maßnahmen

8. UMWELTPRÜFUNG

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft
8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
8.3 Immissionsschutz
8.4 Bodenschutz

9. GUTACHTEN

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - Industrie- und Gewerbepark I - umfasst ein ca. 10,8 ha großes Gebiet im nordwestlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparkes Eschweiler (IGP) unmittelbar östlich der Straße Zum Hagelkreuz (L 228).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Nordosten durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Hagelkreuz (L 228),
- im Südosten zunächst durch die südöstliche und im weiteren Verlauf durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Wilhelm-Lexis-Straße,
- im Südwesten durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Abbe-Straße und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Betriebes Ernst-Abbe-Straße Haus Nr. 20.

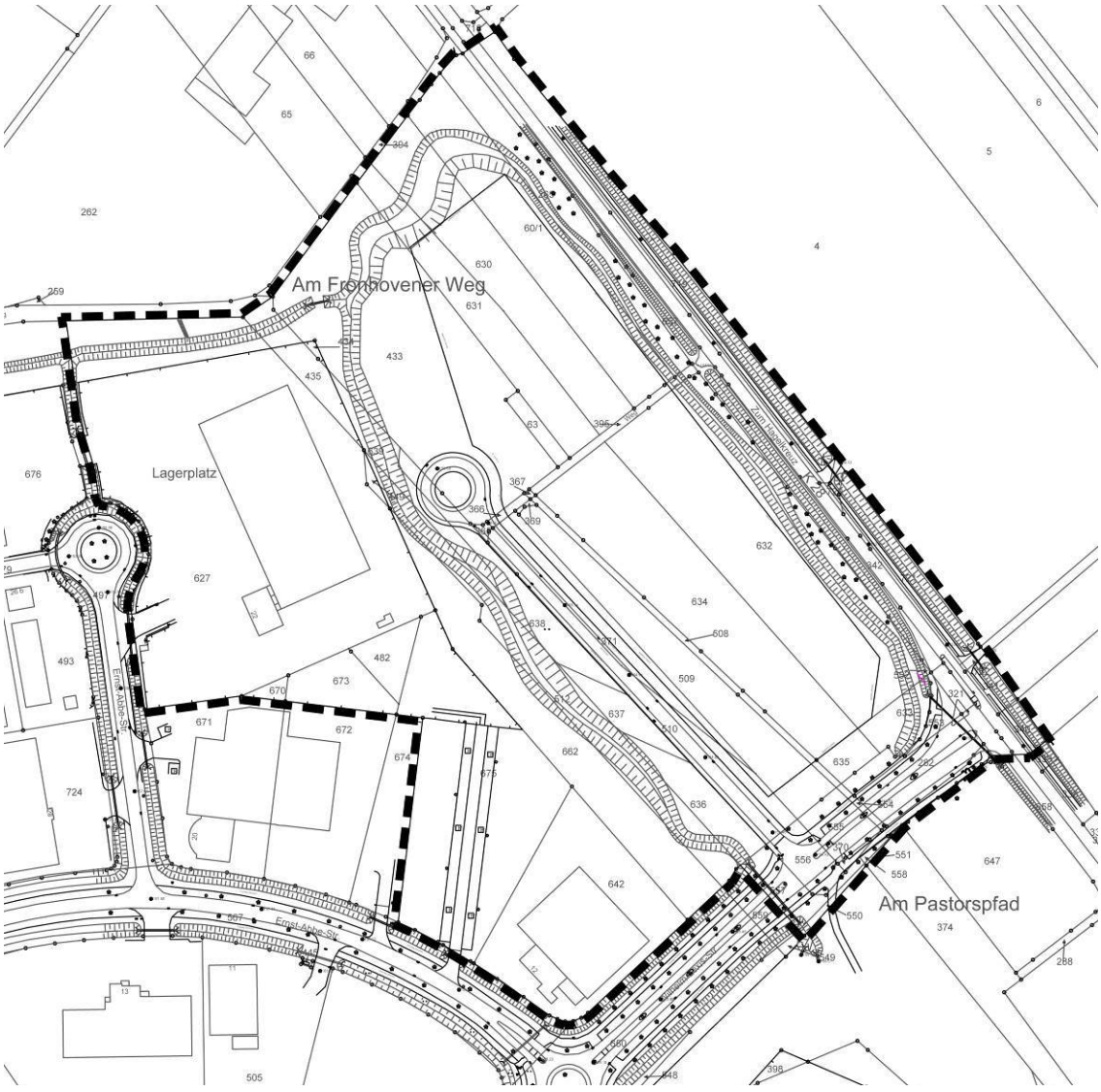


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 – IGP I -

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

1.2 Heutige Situation

Bei dem Gebiet handelt es sich im westlichen Teil des Plangebietes um bereits überwiegend bebaute Gewerbegrundstücke. Die Flächen sind geprägt von großvolumigen bis zu ca. 10 m hohen Gewerbebaukörpern, die von versiegelten Stellplatzanlagen umgeben sind. Die jeweiligen Gewerbeeinheiten werden umfasst von Grünflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen. Bei dem östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich, mit Ausnahme der versiegelten Straßenverkehrsflächen, um unversiegelte als landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen mit Entwässerungsgräben genutzte Freiflächen. Entlang der Straße Zum Hagelkreuz (L 228) und an der nordwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich zum Teil dichter bewachsene Gehölzflächen. Die Höhenunterschiede im Plangebiet sind, mit Ausnahmen der durch die Entwässerungsgräben verursachten Einschnitte, als marginal zu bezeichnen. Die Höhen des Geländes innerhalb des Plangebietes liegen zwischen 152 m ü. NHN im Osten und 157 m ü. NHN im Westen.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Freiflächen geprägt. In Richtung Süden und Westen prägen die übrigen größtenteils wie das Plangebiet mit großvolumigen Büros, Hallen und Produktionsstätten bebauten Bereiche des IGP das Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzenden Haltestellen „Carl-Zeiss-Straße“ und „Ernst-Abbe-Straße 13“ auf der Wilhelm-Lexis- und der Ernst-Abbe-Straße mit der Buslinie 28 an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausreichend angeschlossen. Mit der Buslinie 28 besteht eine umsteigefreie Verbindung zur Eschweiler Innenstadt und dem zentralen Bushof.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Es besteht seitens des Eigentümers der im nordwestlichen Teil des Plangebietes angesiedelten Spedition die Absicht, den Betriebsstandort im IGP zu erweitern. Da die Flächenkapazitäten auf dem derzeitigen Betriebsstandort zwischen der Carl-Zeiss-Straße und der Ernst-Abbe-Straße für den kurzfristig geplanten Bau einer neuen ca. 8.000 – 9.000 m² großen Lagerhalle nicht ausreichen, soll das Vorhaben auf Bauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Betriebsstätte umgesetzt werden. Die zukünftigen Bauflächen liegen innerhalb des im Bebauungsplan 200 nordöstlich der Carl-Zeiss-Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE). Die dort getroffen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen entsprechen jedoch nicht den funktionalen und wirtschaftlichen Erfordernissen an die Flächenzuschnitte einer Lagerhalle für eine Spedition.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, durch Änderung der überbaubaren Flächen und Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen mit zur Bestandssicherung des Betriebes beizutragen und damit einer möglichen Verlagerung des Betriebsstandortes entgegenzuwirken. Damit trägt die Bebauungsplanänderung zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet von Eschweiler bei.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten. Wesentliches Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an die funktionalen und wirtschaftlichen Erfordernisse angepassten Lagerhalle. In diesem Zusammenhang soll die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Carl-Zeiss-Straße zukünftig als private Verkehrsfläche in das Betriebsgrundstück aufgenommen werden. Für die westlich der Carl-Zeiss-Straße gelegenen und teilweise bereits bebauten Flächen wurden in der Vergangenheit bereits ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt sowie im Zuge von Betriebserweiterungen Befreiungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen erteilt. Diese Flächen wurden bei der Aufstellung der Änderung in den Geltungsbereich einbezogen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der gesamte Bereich des IGP als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ohne eine zweckgebunden Nutzung dargestellt. Nördlich und östlich werden „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt, die auf den nördlich gelegenen Flächen teilweise mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ überlagert sind.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als „Gewerbliche Bauflächen“ mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Gewerbepark“ dargestellt. Lediglich die nordwestlich, den Geltungsbereich begrenzende Verkehrsfläche der Straße Zum Hagelkreuz (L 228), wird als „Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 sollen, wie im Bebauungsplan 200, als Gewerbegebiete, Verkehrsflächen und "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I – aus dem Jahr 1993. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 Gewerbegebiete, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün mit Geh- und Radweg" sowie "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" fest. Beidseitig der im nördlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzten Verkehrsfläche der Carl-Zeiss-Straße ist ein insgesamt ca. 100 m breiter Streifen festgesetzt, der auf Grund der dort vorhandenen tektonischen Störzone „Weisweiler Sprung“ von einer Bebauung freizuhalten ist. Entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Carl-Zeiss-Straße wird darüber hinaus die dort verlaufende Trasse der RWE-Westleitung planungsrechtlich gesichert.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S 1748) geändert worden ist.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung am 28.05.2015, die 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufzustellen und die Öffentlichkeit frühzeitig an dieser Bauleitplanung zu beteiligen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

Frühzeitige Beteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.06.2015 bis 03.07.2015 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Mit Schreiben vom 12.06.2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Öffentliche Auslegung

In seiner Sitzung am 10.09.2015 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 – IGP I – öffentlich auszulegen.

Der Entwurf lag mit der Begründung in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 öffentlich aus. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung gebeten.

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

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden befassen sich mit folgenden Inhalten:

- Erschließung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
- besondere bergbauliche und geologische Gegebenheiten (u.a. tektonische und bergbauliche Störzonen) und deren Auswirkungen auf die Gründung und Herstellung baulicher Anlagen,
- Bestand und Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Straßennetz, Zulässigkeit von Werbeanlagen und Fassadengestaltung in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der L 228,
- Verleihung von Bergwerksfeldern, Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog, Beeinflussung der Grundwasserstände durch den Tagebau (Absenkungen bzw. Wiederanstiege),
- allgemeiner Gewässerschutz, Entwässerung,
- vorbeugender Immissionsschutz, Geräuschvorbelastungen,
- Flächenbelastung (Altlasten) und Bodenaufbau,
- Abfallbeseitigung sowie
- Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Die Anregungen und Hinweise wurden – soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Festsetzungen der 2. Änderung wurden inhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 200 entwickelt, der wiederum auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Entwicklung des insgesamt ca. 120 ha großen Gesamtareals des IGP aufgestellt wurde.

Diesem Rahmenplan liegt die städtebauliche Idee des „Arbeitens im Park“ zugrunde: Einzelne Gewerbegebiete, die sich radial um einen Kernbereich anordnen, sind in ein großzügiges Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden, wobei der zurzeit noch unbebaute Kernbereich mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m den Hochpunkt der zukünftigen Bebauung im IGP darstellt. Zu den Randbereichen des IGP hin nimmt die maximal zulässige Gebäudehöhe ab (über 10,5 m bis zu maximal 7,0 m).

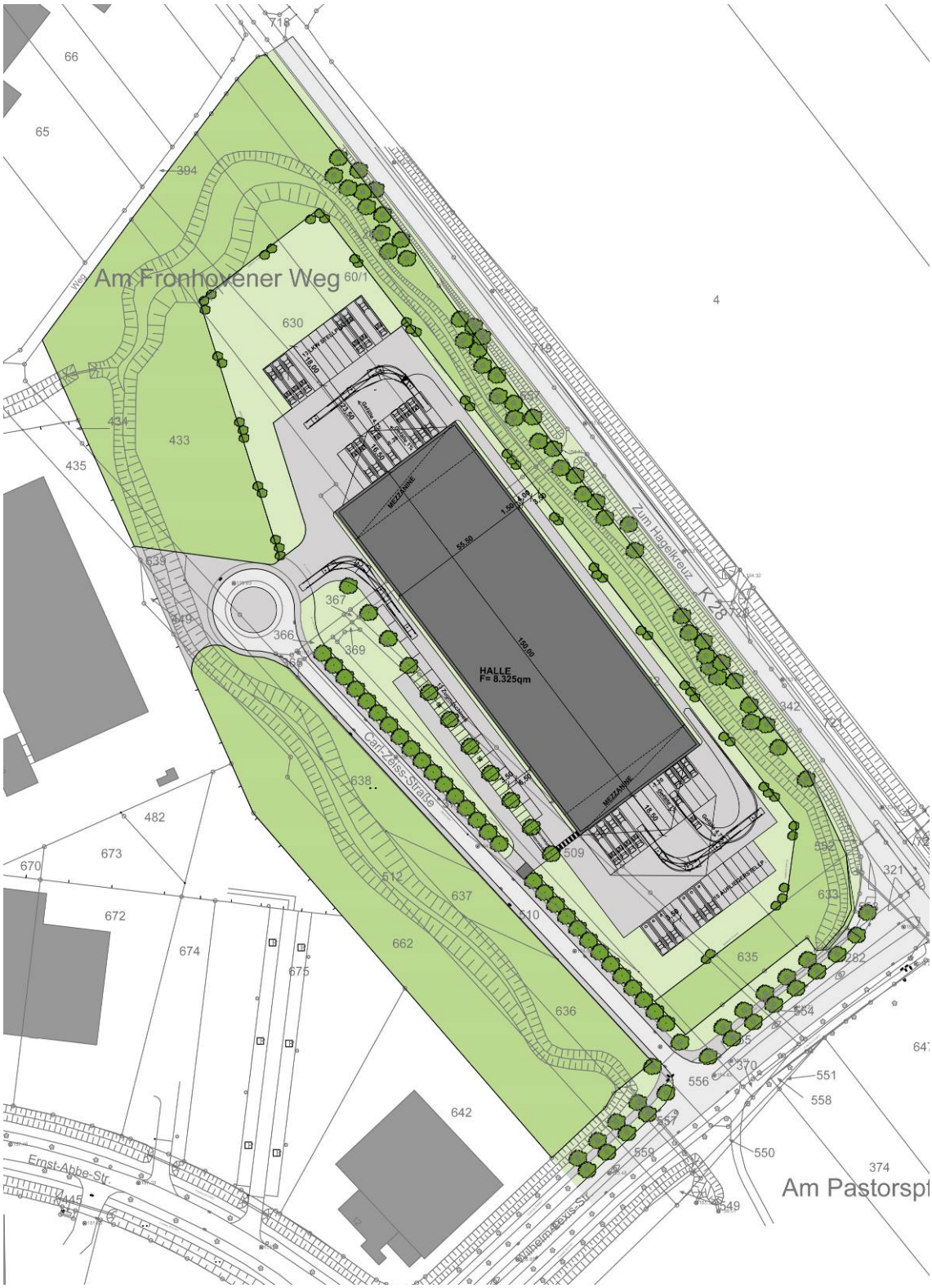


Abb. 2: Planung Teilbereich östlich Carl-Zeiss-Straße

Hinsichtlich der Art der Nutzungen und Flächenausweisungen wird die Grundkonzeption des Bebauungsplans 200 beibehalten. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen und die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden an die Forderungen der im Plangebiet ansässigen Unternehmen (bzgl. Kubatur der Baukörper) angepasst.

Die Änderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen betreffen alle Baufelder beidseits der Carl-Zeiss-Straße. Die dort bisher festgesetzten überbaubaren Flächen können auf Grund neuer Erkenntnisse hinsichtlich potentieller Bergschäden erheblich vergrößert werden.

Im Bereich des Wendehammers der Carl-Zeiss-Straße erfolgt eine Umwandlung von Verkehrsflächen zu Bauflächen, um dem Wunsch der funktionalen Verbindung der westlich und östlich gelegenen Betriebsstätten zu entsprechen.

Die Änderungen der Gebäudehöhen betreffen insbesondere die noch vollständig unbebauten Bauflächen nordöstlich der Carl-Zeiss-Straße. Der Kernbereich des IGP wird nach wie vor mit bis zu 14 m hohen Gebäuden den Hochpunkt der baulichen Entwicklung bilden. Auf den nordöstlich radial anschließenden Flächen ermöglicht die 2. Änderung zukünftig eine einheitliche Höhenentwicklung mit maximal 10,5 m hohen Gebäuden.

Die Baufläche nordöstlich der Carl-Zeiss-Straße stellt hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung eine besondere Situation dar. Sie ist in Richtung der übrigen Bauflächen des IGP und der sich nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche von einem ca. 50 m breiten und in Richtung der L 228 und der den IGP von Osten erschließenden Wilhelm-Lexis-Straße durch einen ca. 15 m breiten Grün- und Freibereich umgeben und damit räumlich getrennt. Dadurch lassen sich hier geringfügig höhere Gebäude (bis zu 12,0 m) realisieren, ohne dass diese Abweichung sich negativ auf das Gesamtkonzept auswirken würde. Durch das - im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 200 - Zurücksetzen der Baugrenzen um 20 m im Nordwesten bzw. 8 m parallel zur L 228 sowie die in diesem Bereich bereits vorhandenen Gebietsrandeingrünungen können mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen reduziert werden.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes 200, werden innerhalb des Plangebietes gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Die in dem Bebauungsplan 200 festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes zum Schutz der umgebenden Nutzungen sowie der Sicherung der Qualitäts- und Zielvorstellung „Arbeiten im Park“ wird in dieser Bebauungsplanänderung übernommen. Zu diesem Zweck wird das Gewerbegebiet auf Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Dementsprechend sind ausgeschlossen

- innerhalb der mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiete Betriebsarten der Abstandsklassen I – III,
- innerhalb der mit GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebiete Betriebsarten der Abstandsklassen I – IV und
- innerhalb der mit GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete Betriebsarten der Abstandsklasse I sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine erheblichen schädlichen Umweltauswirkungen, wie z.B. Lärm, auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld und im IGP zu befürchten sind. Hierbei handelt es sich um Betriebe mit einem für die Abstandsklasse atypischen Emissionsverhalten.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen werden zum Schutz vor unerwünschten Trading-Down-Effekten innerhalb des IGP ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Tankstellen, Lagerplätzen und Einzelhandelsbetrieben würde der Leitidee des „Arbeitens im Park“ nicht entsprechen. Einzelhandelsbetriebe wären zu-

dem dazu geeignet, die Funktionalität der umliegenden Stadtteilzentren von Dürwiß und Weisweiler zu beeinträchtigen. Darüber hinaus stände die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zu dem StädteRegionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT Aachen), wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten (wie z.B. Bau- und Möbelmärkte, Gartencenter) nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig sein sollen und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten z.B. nur in den Haupt- und Stadtteilzentren angesiedelt werden sollen. Daher wird in dieser Bebauungsplanänderung der Ausschluss der o.g. Nutzungen festgesetzt.

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen diese Nutzungen, wie z.B. ein Firmenkindergarten, im Kernbereich des IGP untergebracht werden. Damit können auf den übrigen Gewerbeflächen gegenseitige Beeinträchtigungen oder Störungen zwischen Gewerbe und sozialen Infrastruktureinrichtungen u. ä. vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Traufhöhe (TH) bestimmt

Grundflächenzahl

Die Regelungen hinsichtlich der GRZ werden aus dem Bebauungsplan 200 übernommen. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung dieser GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, wird bis zu einer GRZ von maximal 0,7 eingeschränkt. Diese Maßfaktoren liegen deutlich unterhalb der für Gewerbegebiete (GE) zulässigen GRZ von 0,8. Der damit sichergestellte hohe Anteil an nicht überbauten Freiflächen trägt dem Charakter des Gewerbeparks Rechnung.

Damit im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Vorhaben eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Architektur und des Flächenzuschnittes bestehen bleibt, werden – im Sinne der im Bebauungsplan 200 getroffenen Regelung – die Flächen von ggf. erforderlichen Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht auf die GRZ angerechnet. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Parkcharakter des Gewerbegebietes sind aufgrund der flächenmäßig untergeordneten Nebenanlagen nicht zu erwarten.

Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Planungsziel werden die Höhen der baulichen Anlagen der städtebaulich gewüschten Entwicklung der im Plangebiet ansässigen Firmen angepasst. Dementsprechend werden für die Bauflächen zwischen der Ernst-Abbe-Straße und der Carl-Zeiss-Straße einheitliche maximale Traufhöhen (TH) von 10,5 m festgesetzt. Für die Bauflächen zwischen der Carl-Zeiss-Straße und der L 228 beträgt die maximale Traufhöhe (TH) 12,0 m.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sind ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsanlagen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energiegewinnung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, sowie Aufzugsmaschinenhäuser zulässig. Diese Anlagen dürfen um bis zu 2,5 m die festgesetzte TH überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Durch die vorgenannten eingeschränkten Über-

schreitungen der baulichen Höhen sind keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, in der die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, sichert die Zulässigkeit der Errichtung der für gewerbliche Nutzungen typischen großflächigen Baukörper.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es sind drei große Baufelder vorgesehen, die eine größtmögliche Flexibilität bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Somit wird sichergestellt, dass in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen unterschiedliche Bauformen errichtet werden können. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Freiräumen ein, um diese zu schützen.

3.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Im Vorfeld des Verfahrens wurde bereits durch die RWE Power AG geprüft, inwieweit eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen im Plangebiet aus Bergschadenssicht möglich ist. Danach ist eine deutliche Einengung des Bereiches möglich, der nach den bisher im Bebauungsplan 200 getroffenen Regelungen von einer Bebauung freizuhalten war. Dieser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte Bereich umfasst die tektonische Störzone „Weisweiler Sprung“ sowie die ehemalige Abbaukante und die Westrandleitung der RWE.

In der von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist eine im Bebauungsplan umgrenzte Fläche, auf der ein Pförtnerhaus mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² errichtet werden kann. Der Bau des Pförtnerhauses an der Privatstraße ist aus funktionalen Gründen und aus Gründen der Betriebssicherheit an der vorgesehenen Stelle zwingend erforderlich.

3.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen der L 228, der Wilhelm-Lexis-Straße und der Carl-Zeiss-Straße werden entsprechend ihres Ausbaus planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Da die Carl-Zeiss-Straße zukünftig ausschließlich der Erschließung eines einzigen Gewerbebetriebes dient, wird sie als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie wird Teil des Betriebsgrundstückes, wodurch dieses flexibler nutzbar sein wird. Die Ausweisung der Carl-Zeiss-Straße als Private Verkehrsfläche gewährleistet nach wie vor den unmittelbaren verkehrstechnischen Anschluss der gewerblichen Bauflächen an die Wilhelm-Lexis-Straße.

Entlang der Verkehrsfläche der Wilhelm-Lexis-Straße setzt der Bebauungsplan 200 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün fest. Als Teil des Grün- und Freiflächenkonzeptes wurde hier in der Vergangenheit bereits eine vierzeilige Allee angepflanzt. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes 200 werden in der 2. Änderung unverändert übernommen.

3.6 Leitungsrecht

Parallel zu der Carl-Zeiss-Straße verläuft die RWE-Westrandleitung. Diese wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB weiterhin planungsrechtlich gesichert. Zudem wird als Schutzstreifen in der Breite von 10 m eine mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche vorgese-

hen. Diese Festsetzungen entsprechen den bereits getroffenen Regelungen im Bebauungsplan 200.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu folgenden, im Sinne des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18), schutzwürdigen Nutzungen:

- Wohnbauflächen in Dürwiß in mindestens 900 m Entfernung und
- Wichtiger Verkehrsweg, Bundesautobahn A 4, in mindestens 1.100 m Entfernung.

Daher sind im Plangebiet über die Gliederung gemäß Abstandsliste hinaus (siehe Ziffer 3.1) erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz, auch unter Berücksichtigung des sogenannten Achtungsabstandes, der von Betrieben mit Störfallbezug zu schutzwürdigen Nutzungen einzuhalten ist, zu stellen.

Als Maßnahme zum Schutz vor negativen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden daher Betriebe und Betriebsteile ausgeschlossen, in denen Stoffe der Klasse IV (Abstand 900 – 1.500 m zu schutzwürdigen Nutzungen) vorhanden sind und bestimmte in den Regelwerken näher bezeichnete Mengenschwellen erreicht oder überschritten werden. Im Einzelfall ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgenannter Betriebe möglich, wenn nachgewiesen wird, dass keine immissionsschutzrechtlichen und planerischen Konflikte auftreten.

3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bereits angelegten Freiräume, die der ökologischen Aufwertung der Freiflächen, der Kompensation der durch die Anlage von Verkehrsflächen und Bauflächen ausgelösten naturschutzrechtlichen Eingriffe sowie als Versickerungsflächen dienen, werden, entsprechend der im Bebauungsplan 200 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffenen Flächenausweisungen in diese Bebauungsplanänderung übernommen. Weitergehende textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Maßnahmen auf den Flächen bereits durchgeführt wurden.

Ebenfalls aus dem Bebauungsplan 200 wird die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. Insgesamt sind 30% eines Baugrundstückes als unversiegelte Grünfläche mit eingestreuten Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung trägt damit in besonderem Maße dazu bei, den Leitgedanken des „Arbeitens im Park“ gestalterisch umzusetzen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, PKW-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Je 4 Stellplätze ist auf den PKW-Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet ein standortgerechter Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient neben der gestalterischen Aufwertung der Gewerbeflächen auch der Verbesserung des Kleinklimas.

Die bisher im Bebauungsplan 200 parallel zur Carl-Zeiss-Straße festgesetzte Anlage einer Verkehrsgrünfläche wird in der 2. Änderung durch die Festsetzung einer ökologisch höherwertigen dichten Baumreihe an dieser Stelle ersetzt. Die Baumpflanzungen sollen langfristig u.a. mit dazu beitragen, potentielle negative Auswirkungen der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten größeren Gebäudehöhen im nordwestlich der Carl-Zeiss-Straße gelegenen Baufeld zu minimieren.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Die auf Grundlage des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) festgesetzte Anbauverbotszone für Werbeanlagen (in einem 20 m breiten Streifen ab der äußersten Begrenzung der Verkehrsfläche der Landesstraße) und die Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen (in einem 40 m breiten Streifen ab der äußersten Begrenzung der Verkehrsfläche) werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es wird von der Straßenbauverwaltung auf die sich daraus ergebenden Baubeschränkungen und das Genehmigungserfordernis im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren hingewiesen. Es können sich daraus u.a. Beschränkungen hinsichtlich der Art, Größe und Beleuchtung der Werbeanlagen sowie bei der Gestaltung der zur Landesstraße orientierten Fassaden ergeben. So sind z.B. die Errichtung von Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung und deren Beleuchtung sowie die Errichtung von Schaufenstern und Fassaden, die geeignet sind die Verkehrsteilnehmer zu blenden bzw. abzulenken, unzulässig.

5. KENNZEICHNUNG

Tektonische und bergbauliche Störzone

Die überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig der Carl-Zeiss-Straße können nach erfolgter Neubewertung durch die RWE Power GmbH aus Bergschadenssicht, im Vergleich zum Bebauungsplan 200, zum Teil deutlich vergrößert werden. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch auf Grund der Baugrundverhältnisse (bereichsweise Überkippung des gewachsenen Bodens um mehrere Meter) besondere Maßnahmen bei der Gründung von baulichen Anlagen erforderlich. Darüber hinaus sind bei Gründungen im aufgeschütteten Boden besondere Untersuchungen hinsichtlich der ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die vorgenannten Gründungsauflagen nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird hierauf durch Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung ausdrücklich hingewiesen.

6. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

Kampfmittel

Laut der historischen Unterlagen gibt es im Plangebiet einen konkreten Hinweis auf vermehrte Kampfhandlungen während des 2. Weltkrieges und auf die Existenz von Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Eine Testsondierung ergab zwar keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln, dies kann jedoch nicht als Garantie gewertet werden, dass keine Kampfmittel vorhanden sind.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten

sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Bodenschutz

Auf einer eng begrenzten Fläche im festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 ist eine Bodenverunreinigung (ehemals defektes Abscheidesystem) bekannt, die derzeit jedoch keinen Handlungsbedarf erfordert. Bei Eingriffen in das Erdreich muss anfallendes Bodenmaterial abfallrechtlich deklariert und einer schadlosen Entsorgung zugeführt werden. Das Umweltamt der StädteRegion ist zu beteiligen.

Grundwasserabsenkungen

Im Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Grenzbereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse ausgeführt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben nachzuweisen.

Bei vorgesehener thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbodens oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas, Fernwärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Entwässerung

Die Entwässerung des gesamten Industrie- und Gewerbeparks erfolgt im qualifizierten Mischsystem. Stark verschmutztes, behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser über die vorhandenen Kanaltrassen in den umgebenden Erschließungsstraßen abgeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die noch unbebauten Grundstücke.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Dachflächen und der gering belasteten Verkehrsflächen ist über das vorhandene offene Grabensystem abzuleiten und den bestehenden Versickerungsbecken zuzuführen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung sowie der Überlassungspflicht für Abfälle gemäß Gewerbeabfallverordnung und Abfallsatzung der Stadt Eschweiler mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichende Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Eschweiler wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG – sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist u.a. dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten (UFH) auf den Betriebsgeländen eingebaut wird. Dies ist in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Bauflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 sind bereits von den angrenzenden und ausgebauten Verkehrsflächen der Carl-Zeiss-Straße und Ernst-Abbe-Straße erschlossen. Da die bisher noch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Carl-Zeiss-Straße zukünftig ausschließlich der Erschließung eines Gewerbebetriebes dient, wird sie als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Auswirkungen der durch die Bebauungsplanänderung entstehenden Zusatzverkehre auf das angrenzende Straßensystem wurden gutachterlich untersucht und im Ergebnis als geringfügig bewertet. Der durch die Planänderung erzeugte Verkehr kann nachhaltig leistungsfähig und sicher an das übergeordnete umliegende Straßennetz angebunden werden.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

8. UMWELTPRÜFUNG

Zu dem Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ein Ausgleich der Eingriffe hat grundsätzlich in allen Bebauungsplänen − mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) − zu erfolgen. Wird jedoch ein bereits beplanter Bereich überplant und dadurch kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I – wurde 1990 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch die Arbeitsgemeinschaft Hallmann + Rohn aus Aachen erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden. Nun überplant die 2. Änderung u. a. auch Flächen, auf denen diese Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind bzw. auf denen bereits Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Durch eine veränderte Flächenausweisung im Bereich der Carl-Zeiss-Straße kommt es trotz der Verbindung der beiden mit GE 4 bezeichneten Bauflächen am Wendehammer der Carl-Zeiss-Straße in der Summe zu einem vollständigen Ausgleich von Flächen für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan 200 besteht daher kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Ein darüber hinaus gehendes naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht geschaffen.

8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen oder sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I - entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung demnach nicht erforderlich.

8.3 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der L 228 und Gewerbelärm, ausgehend von den Betrieben des Industrie- und Gewerbeparks, dem Kraftwerk Weisweiler sowie den Windkraftanlagen, vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Von den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet werden aufgrund der vorgenommen Gliederung des Plangebietes gemäß dem Abstandserlass keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen erwartet.

Luftschadstoffe

Durch die von dem Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen und Betriebsgeländen ausgestoßenen, verkehrsrelevanten Luftschadstoffe ist von einer Vorbelastung auszugehen. Besondere Maßnahmen zum Schutz der Beschäftigten im IGP sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht erforderlich.

Sonstiger Immissionsschutz

Im Plangebiet werden Betriebe und Betriebsteile ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe der Klasse IV (Abstand 900 – 1.500 m zu schutzwürdigen Nutzungen) gemäß KAS-18 vorhanden sind und die bestimmte in den Regelwerken näher bezeichnete Mengenschwellen erreichen oder überschreiten. Dadurch werden negative Auswirkungen u.a. zu den schutzwürdigen Wohnbauflächen in Dürwiß ausgeschlossen.

8.4 Bodenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 200 wurden umfangreiche Boden- und Baugrunduntersuchungen (siehe unter Ziffer 9 „Gutachten“) durchgeführt. In dem Untersuchungsbereich befinden sich einige Asche- und Bauschuttverkippungen. Diese liegen jedoch nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, das im gesamten Untersuchungsbereich eine „deutliche Hintergrundbelastung“ besteht. Ein Handlungsbedarf hinsichtlich der gewerblichen Nutzung besteht im Plangebiet jedoch nicht.

Darüber hinausgehende Altlasten - mit Ausnahme einer eng umgrenzten Bodenverunreinigung (ehemals defektes Abscheidesystem), die derzeit jedoch keinen Handlungsbedarf auslöst - oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen im Bereich des ehemaligen Abscheidesystems ist eine schadlose Beseitigung des betroffenen Bodens in Abstimmung mit dem Umweltamt der Städte-Region Aachen vorzunehmen.

9. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung und im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans, des Bebauungsplanes 200, wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 200 / Industrie- und Gewerbepark Eschweiler I“, Februar 1990
  Arbeitsgemeinschaft Hallmann + Rohn, Aachen
- „Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung für den geplanten Gewerbepark Weisweiler“, 31. Juli 1989
  ARGE GEWERBEPARK WEISWEILER, Hydrogeologisches Ing. Büro Olzem, Geotechnisches Büro Dr. Düllmann, ALA-Analytisches Labor GmbH, Aachen
- „Änderung des Bebauungsplanes 200 – Gewerbepark“ (Bergschäden), 02.05.2013
  Schreiben der RWE Power Aktiengesellschaft, Köln
- „2. Änderung des Bebauungsplans 200 -IGP-, Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), August 2015
  Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg
- „Verkehrsgutachten für die 2. Änderung des Bebauungsplans 200 -IGP-„ 10.08. 2015 sowie ergänzende Stellungnahme vom 16.10.2015
  VSU, Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz GmbH, Herzogenrath

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - Industrie- und Gewerbepark I - umfasst eine Fläche von ca. 10,83 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße in ha	in %
Gewerbegebiete (GE)	6,28 ha	58 %
Verkehrsflächen	1,66 ha	15 %
- Straßenverkehrsfläche	- 1,22 ha	- 11 %
- Verkehrsgrün	- 0,24 ha	- 2 %
- Private Verkehrsfläche	- 0,20 ha	- 2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,89 ha	27 %
Gesamt	**10,83 ha**	**100 %**

Eschweiler, den 17.11.2015

gez. Schoop

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL B UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
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 UMWELTAUSWIKRUNGEN

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima
2.3 Auswirkungen auf Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
2.4 Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter
2.5 Erneuerbare Energien
2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
2.7 Planungsalternativen

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 der Planung
3.3 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I – wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten werden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I – wird eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes IGP hinsichtlich der getroffen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen überplant. Damit wird die Betriebserweiterung eines bestehenden Betriebes erleichtert. In diesem Zusammenhang wird die bisher öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Carl-Zeiss-Straße als private Verkehrsfläche in das Betriebsgrundstück einbezogen.

Darüber werden, durch Einbeziehung der westlich der Carl-Zeiss-Straße gelegenen und teilweise bereits bebauten Flächen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes 200 ebenfalls hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der dort bereits erteilten Befreiungen und Antragsänderungen planungsrechtlich angepasst.

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

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der gesamte Bereich des IGP als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ohne eine zweckgebunden Nutzung dargestellt. Nördlich und östlich werden „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt, die auf den nördlich gelegenen Flächen teilweise mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ überlagert sind.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als „Gewerbliche Bauflächen“ mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Gewerbepark“ dargestellt. Lediglich die nordwestlich, den Geltungsbereich begrenzende Verkehrsfläche der Straße Zum Hagelkreuz (L 228), wird als „Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I – aus dem Jahr 1993. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 Gewerbegebiete, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrün mit Geh- und Radweg sowie Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Beidseitig der, im nördlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzten Verkehrsfläche - der Carl-Zeiss-Straße - ist ein insgesamt ca. 100 m breiter Streifen

festgesetzt, der auf Grund der dort vorhandenen tektonischen Störzone „Weisweiler Sprung“ von einer Bebauung freizuhalten ist. Entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Carl-Zeiss-Straße wird darüber hinaus, die dort verlaufende Trasse der RWE-Westleitung planungsrechtlich gesichert.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes VII „Eschweiler / Alsdorf“ der StädteRegion Aachen. Dieser setzt für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft geschützte Landschaftsbestandteile mit der Bezeichnung LB 2.4 - 65 „Grünflächen im Industrie- und Gewerbepark (IGP)“ fest. In der Entwicklungskarte wird für die gleichen Flächen darüber hinaus das Entwicklungsziel 1 – Erhaltung – „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Die Bauflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 werden die Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Teilbereichen geringfügig angepasst. Diese Anpassungen sind in der Gesamtbilanzierung flächenneutral und auf der Maßstabsebene des Landschaftsplans nicht erkennbar.

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind keine schützenswerten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Die außerhalb des Plangebietes unmittelbar südwestlich an die Wilhelm-Lexis-Straße angrenzende Grünfläche ist Teil der im Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) geführten Bergehalde nordöstlich von Weisweiler (BK-5103-0084).

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Erkenntnisse vor. Eine Artenschutzvorprüfung Stufe I wurde durchgeführt.

Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen in 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich.

Auf den noch nicht gewerblich genutzten Baugrundstücken nordwestlich der Carl-Zeiss-Straße befinden sich keine Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler geschützt sind.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ein Ausgleich der Eingriffe hat grundsätzlich in allen Bebauungsplänen − mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) − zu erfolgen. Wird jedoch ein bereits beplanter Bereich überplant und dadurch kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Bei dieser Bebauungsplanänderung gilt dies für den Bereich der bereits festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I – wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt hat.

Aufgrund der im Bereich der Wendeanlage der Carl-Zeiss-Straße vorgesehen Verbindung der beiden mit GE 4 bezeichneten Gewerbegebiete wird ein geringfügiger Eingriff in die im rechtskräftigen Bebauungsplan 200 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorbereitet. Ein weiterer Eingriff ist durch die Änderung der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün mit Geh- und Radweg entlang der Carl-Zeiss-Straße in gewerbliche Baufläche möglich. Diese Eingriffe sind vollständig auszugleichen.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Zu dem Thema des ehemaligen Tagebaus wurden Fachgutachten erstellt und Stellungnahmen der RWE Power AG eingeholt.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung.

Immissionsschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau' enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Ziel von § 50 BImSchG ist es, den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von Störfällen bei überwiegend industriellen Tätigkeiten zu gewährleisten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIKRUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie der Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I).

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei dem westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um überwiegend bebaute Gewerbegrundstücke. Die Flächen sind geprägt von großvolumigen bis zu ca. 10 m hohen Gewerbebaukörpern, die von versiegelten Stellplatzanlagen und Umfahrten umgeben sind. Die jeweiligen Gewerbeeinheiten werden umfasst von gewerbegebietstypischen in-

tensiv genutzten Rasenflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der versiegelten Straßenverkehrsflächen, unversiegelte Freiflächen, die als landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen mit Entwässerungsgräben genutzt werden. Entlang der Straße Zum Hagelkreuz (L 228) und an der nordwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich zum Teil dicht bewachsene Gehölzflächen. Die Verkehrsfläche der im Südosten das Plangebiet begrenzenden Wilhelm-Lexis-Straße wird von einer 4-reihigen Allee flankiert, die ein landschaftsbildprägendes Element darstellt. Mit Ausnahme der Vertiefungen im Bereich der Entwässerungsgräben befinden sich im Plangebiet keine nennenswerten Höhenunterschiede. Die das Plangebiet im Norden und Osten umgrenzenden und quer von Nord nach Süd durchschneidenden Freiflächen sind Bestandteile der Ausgleichsflächen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes 200 angelegt wurden. Sie bilden ein Biotopverbundsystem, das auch der Vernetzung mit der im Norden und Osten angrenzenden offenen Agrarlandschaft und der weiter südlich vorhandenen Aufforstung auf der ehemaligen Bergehalde dienen soll.

Der betroffene Landschaftsraum ist nicht von planungsrelevanten gesetzlich geschützten Tierarten besiedelt, die durch die Planung in rechtlich relevanter Weise geschädigt würden. Dies wurde im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange in einer Art-für-Art-Betrachtung im Einzelnen nachgewiesen.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Realisierung der Planung werden überwiegend bereits festgesetzte Bau- und Verkehrsflächen überplant.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün mit Geh- und Radweg“ entlang der Carl-Zeiss-Straße wird der gewerblichen Baufläche zugeschlagen. Dem entfallenden Straßenbegleitgrün steht die Festsetzung eines ausgedehnten Pflanzstreifens innerhalb der Baufläche gegenüber.

Auch eine bislang festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von der Änderung geringfügig betroffen. Diese ca. 260 qm große Fläche im Bereich des Wendehammers weist als Vegetationstyp Wiesenfläche auf.

Die eigentlichen Bauflächen unterliegen derzeit noch einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Versiegelung ist hier bereits nach dem Rechtsplan möglich. Demgegenüber stehen die schon umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die bereits heute und auch in Zukunft wertvolle Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt darstellen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird zudem die Errichtung höherer Gebäude als bisher ermöglicht. Dies hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zukünftig entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes 200 bebaut wird.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die geringfügigen Flächenveränderungen und der damit ermöglichten zusätzlichen Versiegelung von belebtem Boden wird vollständig kompensiert. Im nördlichen Bereich des Wendehammers der Carl-Zeiss-Straße werden durch die vorgesehenen Änderungen im Flächenzuschnitt Eingriffe in einer Größe von ca. 260 m² in die bereits hergestellten Ausgleichsflächen (Wiese) ermöglicht. Demgegenüber stehen südlich des Wendehammers ca. 150 m² und im südöstlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe des Einmündungsbereiches der Wilhelm-Lexis-Straße in die L 228 ca. 145 m² bisher als Verkehrsflächen festgesetzte Flächen, die noch nicht re-

alisiert wurden, als Kompensation zur Verfügung. Sie werden nunmehr als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und entwickelt.

Die für den gesamten Bereich des IGPs geltenden Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung der einzelnen Grundstücke und Stellplätze werden auch für den Änderungsbereich beibehalten, so dass eine Eingrünung der Betriebe sichergestellt ist. Damit können die geringfügigen Eingriffe quantitativ und qualitativ ausgeglichen werden. Ein darüber hinaus gehendes naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht geschaffen.

Als Kompensation für das entfallende Straßenbegleitgrün wird ein breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Carl-Zeiss-Straße im Bereich der Baufläche festgesetzt. Durch entsprechende Festsetzung der Gehölzarten und der Pflanzdichte werden auch die negativen Auswirkungen des höheren Gebäudes auf das Landschaftsbild gemindert. Zu diesem Zweck werden auch die Baugrenzen des Baufensters, welches im noch unbebauten Bereich des GE nördlich der Carl-Zeiss-Straße liegt, im Nordwesten um 20 m und parallel zur L 228 um 8 m zurückgesetzt. Im Zusammenhang mit der dort vorhandenen ausgeprägten Randbegrünung entsteht damit ein veränderter Blickwinkel auf die Gebäude und somit eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild.

Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind aufgrund fehlender planungsrelevanter Arten im Plangebiet nicht erforderlich.

Es verbleiben somit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild, den naturschutzrechtlichen Eingriff und den Artenschutz.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Die westlich gelegenen Flächen sind bereits weitgehend bebaut und daher anthropogen verändert. Der östliche Teil des Plangebietes ist derzeit noch durch ackerbaulich gut nutzbaren Boden geprägt. Eine Versiegelung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch möglich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 200 wurden umfangreiche Boden- und Baugrunduntersuchungen (siehe unter Teil A, Punkt 9. Gutachten) durchgeführt. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, das im gesamten Untersuchungsbereich eine „deutliche Hintergrundbelastung“ besteht. Ein Handlungsbedarf hinsichtlich der gewerblichen Nutzung besteht im Plangebiet jedoch nicht.

Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Plangebiet bis auf eine gekennzeichnete, eng umgrenzte kleinflächige Bodenverunreinigung im GE 3 nicht bekannt. Es handelt sich um ein ehemals defektes Abscheidesystem (Flächen Nr. 5103 / 0450). Die vorliegende Belastung durch Kohlenwasserstoffe löst derzeit jedoch keinen Handlungsbedarf aus.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Beharrlichkeit“ sowie im Bereich der verfüllten und rekultivierten Tagebauflächen des ehemaligen Tagebaus „Zukunft“. Natürliche Bodenverhältnisse sind in diesem Gebiet nicht mehr vorhanden. Es handelt sich um einen Mischboden unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit. Es ist davon auszugehen, dass die oberste Bodenschicht aus einem ca. 2,0 m bis 2,5 m mächtigen, feinsandigen Schluff besteht. Geologisch handelt es sich hierbei um Lößlehm, der auch teilweise tonig ausgebildet ist und schwach humos ist. Diese Lößlehm- bzw. Rekultivierungsschicht wird von einem heterogen zusammengesetzten Aufschüttkörper mit unbekannter Tiefe unterlagert. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Bereich der tektonischen Störzone Weisweiler Sprung.

Umweltrelevante Auswirkungen sind beispielsweise im Hinblick auf die Grundwasserabsenkungen (Sümpfungen) nicht auszuschließen.

Wasser/ Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es besteht jedoch ein Grabensystem zur Ableitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser der Dachflächen bzw. der gering belasteten Verkehrsflächen in bestehende Versickerungsbecken.

Die östlichen Teile des Plangebietes und die Freiflächen mit Entwässerungsgräben sind derzeit zwar noch nicht bebaut; eine Versiegelung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 200 jedoch möglich. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Möglichkeiten einer Bebauung/Versiegelung verschoben bzw. geringfügig erweitert. Die derzeit vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung werden in beiden Fällen verändert.

Der Braunkohletagebau hat zu einer Absenkung der Grundwasseroberfläche geführt, so dass die Grundwasserverhältnisse gestört sind. Aufgrund dessen unterliegen viele Gebiete in der Region besonderen bzw. künftig wechselnden Grundwasserverhältnissen.

Luft

Vom Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Daten zur Luftbelastung vor. Auf Grund der Nähe zum Kraftwerk Weisweiler und den im Plangebiet und dessen westlicher Umgebung vorhandenen Gewerbeansiedlungen (mit den dazugehörigen Verkehrsströmen) ist jedoch mit einer gewerbegebietstypischen Vorbelastung der Luft zu rechnen. Besondere Maßnahmen zum Schutz der Beschäftigten im IGP sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht erforderlich.

Klima

Mit zunehmender Bebauung innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks wird sich hier ein Gewerbeklima einstellen, das jedoch aufgrund der großzügigen Durchgrünung und dem Anschluss an ausgeprägte Freiräume durch das angrenzende Freilandklima positiv beeinflusst wird.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die westlich gelegenen Teilbereiche des Plangebietes und die Freibereiche mit Entwässerungsgräben bleiben von den Änderungen des Bebauungsplanes, im Vergleich zum derzeitigen Planungsstand, weitgehend unberührt. Lediglich im Bereich des Wendehammers der Carl-Zeiss-Straße ist durch die geplanten Nutzungsänderungen und die Verbindung zweier Bauflächen ein geringfügiger Eingriff in den bereits angelegten Entwässerungsgraben vorgesehen. Der Graben ist in diesem Bereich baulich, z.B. durch Verrohrung, zu überbrücken.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Grundlage für eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Flächen und damit der Versiegelung von Boden im östlichen Plangebiet. Die Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust natürlicher Funktionen, z.B. der Neubildung des Grundwassers.

Die Baufenster wurden beidseitig der Carl-Zeiss-Straße, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan 200, zum Teil deutlich vergrößert. Hiermit einher geht jedoch nicht eine Erweiterung der möglichen Versiegelung, da diese durch die GRZ auf maximal 0,7 (70% des Baugrundstückes) begrenzt ist. Negative Auswirkungen hinsichtlich der ehemaligen bergbaulichen Nutzung sind dann nicht zu erwarten, wenn die unter Ziffer 2.2.4 genannten Maßnahmen zur Gründung baulicher Anlagen und die von einer Bebauung frei zu haltende Fläche bei der Umsetzung der Vorhaben berücksichtigt werden.

Durch die zusätzlichen Verkehrsströme und die Emissionen aus den gewerblichen Ansiedlungen ist, auch unter Berücksichtigung der im IGP vorhandenen Fernwärmeversorgung, nicht mit einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung der Luft und der Klimaverhältnisse innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung zu rechnen.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre weiterhin eine Bebauung nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima würden auch hier entsprechend des möglichen Eingriffes verändert.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Änderungsbereich wirken sich positiv auf das örtliche Mikroklima aus.

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sind PKW-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Bei Bodeneingriffen im Bereich des ehemaligen Abscheidesystems ist eine schadlose Beseitigung des betroffenen Bodens in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen vorzunehmen.

Auf Grund der im Plangebiet vorhandenen tektonischen und bergbaulichen Störzonen ist die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Auf Grund der Baugrundverhältnisse sind besondere Maßnahmen bei der Gründung von baulichen Anlagen erforderlich. Bei Gründungen im aufgeschütteten Boden sind besondere Untersuchungen hinsichtlich der ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Im Bebauungsplan wird hierauf durch Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ausdrücklich hingewiesen. Es verbleibt jedoch ein Bereich der von einer Bebauung freizuhalten ist. In diesem Bereich dürfen nur Erschließungs- und Grünflächen angelegt sowie ein Pförtnerhaus errichtet werden.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die erfolgten Grundwasserabsenkungen aufgrund des benachbarten Braunkohletagebaus aufgenommen, in deren Zuge ebenso wie beim Wiederanstieg des Grundwassers Bodenbewegungen möglich sind, aus denen sich Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen ergeben.

Wie im restlichen IGP wird auch im Plangebiet das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen bzw. der gering belasteten Verkehrsflächen über ein Grabensystem in bestehende Versickerungsbecken abgeleitet.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse ausgeführt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben nachzuweisen.

Da in Bezug auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima, im Verhältnis zu den bereits planungsrechtlich ermöglichten, keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

2.3 Auswirkungen auf Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen und Gerüche u. ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Im Plangebiet befinden sich keine Grünachsen mit Fußwegeverbindungen, so dass die Bedeutung als Erholungsraum in diesem Bereich des IGPs eher gering anzusehen ist.

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der L 228 und Gewerbelärm - ausgehend von den Betrieben des Industrie- und Gewerbeparks, dem Kraftwerk Weisweiler sowie durch Windkraftanlagen - vorbelastet. Überschreitungen von den für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerten sind nicht bekannt und sind auch nicht zu erwarten. Auf Grund der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzungen und der Entfernung zu schützenswerten 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 im Plangebiet gewährleistet.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die in dem Ursprungsbebauungsplan 200 festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes zum Schutz der umgebenden Nutzungen sowie der Sicherung der Qualitäts- und Zielvorstellungen „Arbeiten im Park“ soll in dieser Bebauungsplanänderung übernommen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen und Bevölkerung sowie der im Plangebiet arbeitenden Menschen zu erwarten.

Andere potentiell negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erkennbar.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden bezüglich der Auswirkungen auf Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt keine Veränderungen eintreten.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in den umliegenden schützenswerten Bereichen (insbesondere dem Wohnsiedlungsbereich von Dürwiß) wird eine Gliederung der Nutzungen im Plangebiet gemäß dem Abstanderlass vorgenommen. Darüber hinaus werden in allen Gewerbegebieten Störfallbetriebe ausgeschlossen.

Direkte Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

2.4 Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Kulturgüter, wie z.B. Baudenkmäler, befinden sich nicht im Plangebiet und werden auch außerhalb des Plangebietes durch die Planung nicht beeinflusst.

Über mögliche Funde von historischen Zeugnissen im Boden ist bisher nichts bekannt. Archäologische Funde sind auf Grund des in dem Plangebiet ehemals stattgefundenen Tagebaus nicht zu erwarten. Es ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass bisher unbekannte ortsfeste Bodendenkmäler auch im Plangebiet, im Bereich der bisher nicht bebauten Flächen, erhalten sind.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Bauarbeiten auf den bisher unbebauten Flächen können Bodendenkmäler unerwartet frei gelegt werden.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung nach den Vorgaben des Rechtsplanes umsetzbar.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da in Bezug auf Kultur- und sonstige Sachgüter keine oder keine erheblichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich. Für den Umgang mit unerwartet bei Bauarbeiten auftretenden Bodendenkmälern wird auf die gesetzlichen Regelungen in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

2.5 Erneuerbare Energien

Die Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt über Fernwärme aus dem Kraftwerk Weisweiler. Die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien durch spätere Bauherren bleibt davon unberührt. Der Bebauungsplan lässt den Einsatz regenerativer Energien im Plangebiet zu. Durch die Errichtung der Gewerbebauten mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern ist eine für die solare Energiegewinnung optimale Orientierung der Solaranlagen nach Südost bis Südwest möglich.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7 Planungsalternativen

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - Industrie- und Gewerbepark I - wird eine Optimierung der Ausnutzung der Bauflächen hinsichtlich der Flächenausdehnung und Höhenentwicklung gegenüber dem derzeitigen rechtskräftigen Planungsstand ermöglicht.

Im Rahmen der Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde geprüft welche Gebäudehöhen und Flächenausdehnungen der überbaubaren Flächen gebietsverträglich umsetzbar sind. Die nun ausgewählten Maßfaktoren sind in Abwägung der wirtschaftlichen Aspekte mit den Umweltbelangen als städtebaulich am besten geeignete hervorgegangen. Alternativ wäre die Bebauung einer überbaubaren Grundstücksfläche in einem kleineren Baufenster und mit geringeren Gebäudehöhen im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Mit den damit zur Verfügung stehenden Flächen wäre eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Betriebs nicht möglich und damit der Erhalt des Betriebsstandortes in Frage gestellt.

Da es sich hier weitgehend um eine Betriebserweiterung an einem bestehenden Standort handelt kommt ein alternativer Standort nicht in Betracht. Für eine Verlagerung des gesamten Betriebes stehen an anderer Stelle des Stadtgebietes in Eschweiler keine geeigneten Standorte zur Verfügung.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 200 - Industrie- und Gewerbepark I - erarbeitet wurden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - Industrie- und Gewerbepark I – ein Verkehrsgutachten und eine Artenschutzvorprüfung erarbeitet.

Im Einzelnen liegen folgende Grundlagen vor:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 200 / Industrie- und Gewerbepark Eschweiler I“, Februar 1990
  Arbeitsgemeinschaft Hallmann + Rohn, Aachen
- „Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung für den geplanten Gewerbepark Weisweiler“, 31. Juli 1989
  ARGE GEWERBEPARK WEISWEILER, Hydrogeologisches Ing. Büro Olzem, Geotechnisches Büro Dr. Düllmann, ALA-Analytisches Labor GmbH, Aachen
- „Änderung des Bebauungsplanes 200 – Gewerbepark“ (Bergschäden), 02.05.2013
  Schreiben der RWE Power Aktiengesellschaft, Köln
- „2. Änderung des Bebauungsplans 200 -IGP-, Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), August 2015
  Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg
- „Verkehrsgutachten für die 2. Änderung des Bebauungsplans 200 -IGP-" 10.08. 2015 sowie ergänzende Stellungnahme vom 16.10.2015
  VSU, Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz GmbH, Herzogenrath

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Ein Erfordernis hierfür wird nicht gesehen.

3.3 Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I – überplant eine zurzeit noch unbebaute Teilfläche des Industrie- und Gewerbeparkes. Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden an die Erfordernisse einer geplanten Erweiterung eines bestehenden Betriebes angepasst.

Für die westlich der Carl-Zeiss-Straße gelegenen und teilweise bereits bebauten Flächen wurde in der Vergangenheit bereits ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt; im Zuge von Betriebserweiterungen wurden Befreiungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen erteilt. Diese Flächen werden bei der Aufstellung der Änderung in den Geltungsbereich einbezogen.

Bisher planungsrechtlich gesicherte Ausgleichsflächen werden durch Flächenanpassungen geringfügig verändert. Eine vollständige Kompensation ist sichergestellt.

Zur Minimierung der Eingriffe durch die mögliche Errichtung von höheren Gebäuden ist eine geschlossene Baumreihe entlang der Carl-Zeiss-Straße anzupflanzen und das Baufeld von der L 228 zurückzusetzen. Damit können erhebliche Auswirkungen auf das

Landschaftsbild reduziert werden. Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist die Umsetzung besonderer Maßnahmen nicht erforderlich.

Auf Grund der im Plangebiet vorhandenen tektonischen und bergbaulichen Störzonen sind besondere Maßnahmen bei der Gründung von baulichen Anlagen erforderlich. Im Bebauungsplan wird hierauf durch Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB hingewiesen. Es verbleibt jedoch ein Bereich der von einer Bebauung frei zu halten ist.

Im Rahmen der Überbauung des Entwässerungsgrabens ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Plangebiet wird das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen bzw. der gering belasteten Verkehrsflächen über ein Grabensystem in bestehende Versickerungsbecken abgeleitet.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse ausgeführt werden. Bei vorgesehener thermischer Nutzung des Erdbodens oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei Bodeneingriffen im Bereich der kleinflächigen Bodenverunreinigung ist eine schadlose Beseitigung des betroffenen Bodens vorzunehmen.

Die geplanten Anpflanzungen entlang der Carl-Zeiss-Straße, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den PKW-Stellplatzanlagen wirken positiv auf das örtliche Mikroklima.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in den umliegenden schützenswerten Bereichen wird eine Gliederung der Nutzungen im Plangebiet gemäß dem Abstanderlass vorgenommen. Darüber hinaus dürfen Betriebe und Betriebsteile, in denen bestimmte gefährliche Stoffe vorhanden sind und die bestimmte, in den Regelwerken näher bezeichnete Mengenschwellen erreichen oder überschreiten, im Plangebiet nicht angesiedelt werden.

Derzeit sind keine Umweltbelange erkennbar, die der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - Industrie- und Gewerbepark I - Bebauungsplanes - entgegenstehen könnten.

Eschweiler, den 17.11.2015

gez. Schoop