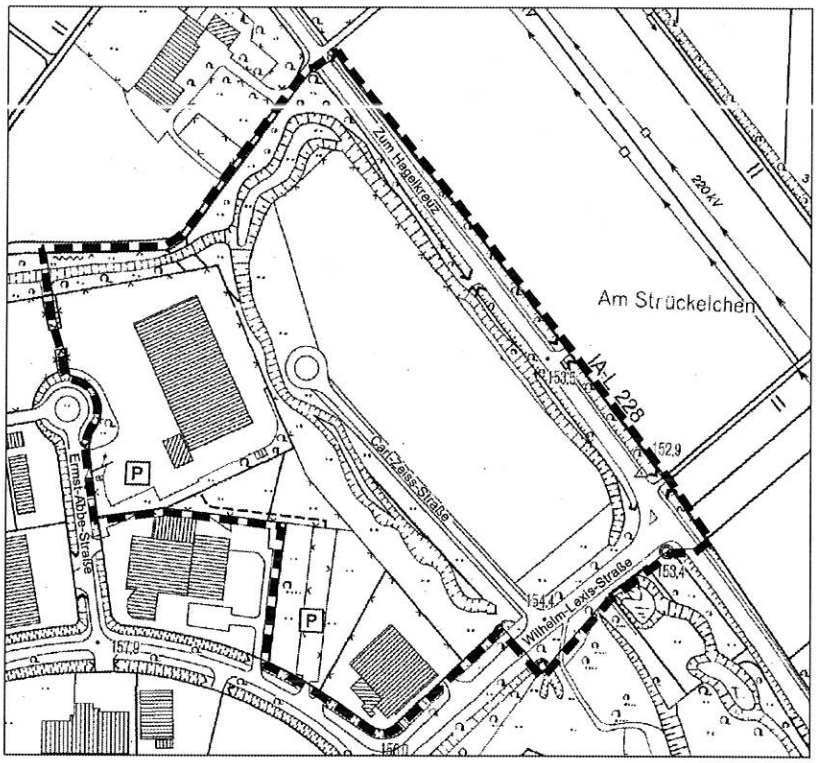
STADT ESCHWEILER

2. Änderung des Bebauungsplans 200
- Industrie- und Gewerbepark I -

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 – Industrie- und Gewerbepark I (IGP I)– überplant eine zurzeit noch unbebaute, aber planungsrechtlich bereits überwiegend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Teilfläche des Industrie- und Gewerbeparks. 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. Wesentliches Ziel der Änderung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an die funktionalen und wirtschaftlichen Bedürfnisse angepassten Lagerhalle. In diesem Zusammenhang soll die bislang 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 Bebauungsplans 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. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - IGP I - 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. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen weitgehend als nicht relevant zu beurteilen.

Die bisher planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsflächen werden durch Flächenanpassungen der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 geringfügig verändert. Eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets ist aber nach wie vor sichergestellt. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind aufgrund fehlender planungsrelevanter Arten im Plangebiet nicht erforderlich.

Zur Minimierung des Eingriffs, der durch die durch die Planänderung erst ermöglichte Errichtung höherer Gebäude entsteht, ist entlang der Carl-Zeiss-Straße eine geschlossene Baumreihe anzupflanzen. Das Baufeld wird zudem von der L 228 zurückgesetzt. Mit diesen Maßnahmen können Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert bzw. vermieden werden.

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

Aufgrund 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 hingewiesen. Es verbleibt jedoch ein Bereich, der von einer Bebauung frei zu halten ist.

Im Plangebiet wird das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen bzw. der gering belasteten Verkehrsflächen über ein Grabensystem in bestehende Versickerungsbecken abgeleitet. Ein Teilstück dieses Grabensystems muss bei einer Anbindung der Gewerbeflächen an die private Straßenverkehrsfläche überbaut werden. Dieses Vorhaben erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

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 ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei Bodeneingriffen im Bereich einer im Bebauungsplan dargestellten kleinflächigen Bodenverunreinigung ist eine schadlose Beseitigung des Bodenaushubs vorzunehmen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in den umliegenden schützenswerten Bereichen wurde eine Gliederung der Nutzungen im Plangebiet gemäß 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.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.06.2015 bis 03.07.2015 statt. Während dieser Frist wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten bergbauliche Einwirkungen / Einwirkungen der tektonischen Störzone, Flächenbelastung (Altlasten) / Bodenaufbau, Gewässerschutz / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung, vorbeugender Immissionsschutz / Geräuschvorbelastungen. Die Anregungen wurden - soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

Im Bebauungsplan wurden - den Anregungen entsprechend - die Erläuterungen zu der bereits aufgenommenen Kennzeichnung bzgl. der tektonischen und bergbaulichen Störzone ergänzt. Da Gründe der

Betriebssicherheit eine Zufahrtskontrolle erfordern, wurde zudem eine Festsetzung aufgenommen, die die Errichtung eines Pförtnerhauses im Bereich der ansonsten von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche ermöglicht. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Hinweise aufgenommen:

- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen sind zu beachten.
- Bei Eingriffen in das Erdreich im Bereich einer eng begrenzten Bodenverunreinigung ist der Aushub schadlos zu beseitigen.
- Hausdrainagen sind unzulässig.
- An Keller und Gründungen werden besondere baulichen Anforderungen gestellt.
- Bei einer vorgesehenen thermischen Nutzung des Erdbodens oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Einer weiteren Anregung entsprechend wurde in der Begründung auf die vorhandene Geräuschvorbelastung im Plangebiet hingewiesen. Da jedoch die maßgeblichen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet (GE) nicht überschritten werden, wurden keine weitergehenden Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten bergbauliche Einwirkungen / Einwirkungen der tektonischen Störzone, Flächenbelastung (Altlasten) / Bodenaufbau, Gewässerschutz / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung.

Alle zu den umweltbezogenen Themen vorgebrachten Anregungen entsprachen inhaltlich den während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise. Die Anregungen wurden daher - soweit planungsrechtlich relevant - bereits berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

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

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 200 - IGP 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.

Eschweiler, den 25.01.2016