



## **STADT ESCHWEILER**

### **3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 200 – IGP I –**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiete (GE)

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBL. NRW. 2007, S. 659) wie folgt gegliedert:

In dem mit GE 3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – III sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

In den mit GE 5 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Betriebsarten der Abstandsklasse I sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der nächst niedrigeren (höheres Abstandserfordernis) Abstandsklasse der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbierten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Vorführungen und Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen Glücksspiel nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden nicht zulässig.

### I.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,5 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

Abweichend hiervon sind bei der Berechnung der GRZ Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m, ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

### **I.3 Bauweise**

In den Gewerbegebieten (GE) dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.

### **I.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Davon ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Umfahrungen und Einfriedungen.

### **I.5 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

#### Ausschluss von Störfallanlagen

In allen Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG ausgeschlossen, in denen die gefährlichen Stoffe der Klasse IV gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der derzeit gültigen Fassung in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I, Spalte 4 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten.

Für andere Stoffe des Anhanges I der 12. BImSchV ist entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den in dieser Festsetzung genannten Leitstoffen vorzunehmen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Ansiedlung kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

### **I.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als offene Grünflächen herzurichten.

50 % dieser Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Je 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche 2 Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 12 – 14 cm und 80 Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80 – 125 cm.

Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

### **I.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Auf den PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete sind je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum (gemäß der Pflanzliste) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

## **II. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112 Flurstücksnummern 1 und 23 („Röher Gracht“, Eschweiler Röhe) wurden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Diese ehemals intensiv genutzten Ackerflächen wurden in Dauergrünland (Glatthaferwiesen) umgewandelt und seither extensiv als Mähwiese genutzt. Diese Maßnahmen werden als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 80.131 ÖW gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 200 - IGP I - zugeordnet.

## **III. KENNZEICHNUNG**

### **Tektonische und bergbauliche Störzone**

Aufgrund der vorliegenden tektonischen Störzone (Weisweiler Sprung) und der ehemaligen Abbaukante des Braunkohletagesbaus bzw. der als Baugrund anstehenden Baugrundverhältnisse erfolgt folgende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan:

- Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit besondere Überlegungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils durch ein Bodengutachten festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.
- Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um

Bauwerksschäden aus möglichen Schiefstellungen und der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen der Baukörper ist mit entsprechenden Konstruktionen zu begegnen.

- Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.
- Die gängigen Regelungen und Bauvorschriften sind zu beachten.

## IV HINWEISE

### **Kampfmittel**

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Bodendenkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### **Bodenverhältnisse**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Bereich verfüllter und rekultivierter Tagebauflächen des ehemaligen Tagebaus Zukunft alt. 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 bis 2,5 m mächtigen, feinsandigen Schluff bzw. Lößlehm besteht. Diese Rekultivierungsschicht wird von einem heterogen zusammengesetzten Aufschüttkörper unbekannter Tiefe unterlagert. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Gründungsplanung von Bauwerken zu berücksichtigen.

### **Grundwasserabsenkungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.

**Entwässerung**

Die anfallenden Schmutzwasser sowie Niederschlagswässer der Hof- und Verkehrsflächen sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

**Hausdrainagen**

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

**Thermische Nutzung**

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**V PFLANZLISTE**

Obstbäume (als Halb- oder Hochstämme, 2 x verpflanzt, 12–14 cm Stammumfang)	alle Arten	
Bäume (Hochstämme, 2 x verpflanzt, 12–14 cm Stammumfang)	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
	Buche	<i>Fagus silvatica</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
	Espe	<i>Populus tremula</i>
	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Sträucher (2 x verpflanzt, 80–125 cm hoch)	Kornelkirsche
Roter Hartriegel		<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel		<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn		<i>Crataegus monogyna</i>
Besenginster		<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen		<i>Euonymus europaeus</i>
Stechpalme		<i>Ilex aquifolium</i>
Liguster		<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe		<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum		<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose		<i>Rosa canina</i>
Salweide		<i>Salix caprea</i>
Kätzchenweide		<i>Salix daphnoides</i>
Traubenholunder		<i>Sambucus racemosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	