



# **GEMEINDE INDEN**

## **BEBAUUNGSPLAN 30/1. ÄND. - AM GRACHTWEG -**

### **BEGRÜNDUNG**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A: ZIEL, ZWECK 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 übergeordnete Planungen

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANUNGSINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Flächen
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### **4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### **5. UMWELTBELANGE**

- 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Boden- und Wasserschutz

#### **6. KENNZEICHNUNG**

#### **7. HINWEISE**

- 7.1 Bodendenkmalpflege
- 7.2 Grundwasser/Oberflächenwasser
- 7.3 Kampfmittelbeseitigung
- 7.4 Begrünungsmaßnahmen/Leuchtmittel

#### **8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

**TEIL B: UMWELTBERICHT** (wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)

## **TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die nördlichen Teilbereiche der Bebauungspläne des Interkommunalen Industriegebietes, somit des Bebauungsplanes 30 auf Indener Gemeindegebiet und des Bebauungsplanes 262 auf Eschweiler Stadtgebiet nördlich der Abgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, sollen geändert werden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Die Plangebietsgrenze ist im Norden und Osten identisch mit der Grenze des Bebauungsplanes 30, im Südwesten identisch mit der Gemeindegrenze der Gemeinde Inden. Im Süden wird das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Grundstücks der Firma Hammer begrenzt.

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

#### **1.2 Heutige Situation**

Die Plangebietsflächen wurden im Gegensatz zu den südlich angrenzenden Flächen bisher nicht veräußert und werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 262/1.Änd. auf Eschweiler Stadtgebiet festgesetzten Verkehrsflächen wurden bisher nicht ausgebaut und entsprechen dem Ausbaustandard der ehemaligen Betriebstrasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt anders als die südlich angrenzenden Flächen nördlich der ehemaligen Tagebaukante und damit im Bereich aufgeschütteter Böden. Topographisch fällt das Gelände des Bebauungsplanänderungsbereichs von Westen nach Osten ab. Der Hochpunkt liegt im Westen bei ca. 124,0 m über NHN, der Tiefpunkt im Osten bei ca. 117,0 m über NHN.

#### **1.3 Planungsanlass und Ziel**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach großflächigen Industrieflächen soll im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 30 das Ziel aufgegeben werden, flächenmäßig kleinere Industrie- oder Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die bisher mittig von West nach Ost verlaufende Stichstraße innerhalb des Eschweiler und Indener Teilbereiches wird eingekürzt und an die südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes 262/2.Änd. verlegt, um zusammenhängende überbaubare Flächen anbieten zu können und damit auch die Ansiedlung größerer Betriebe zu ermöglichen.

Wie im Ursprungsplan soll mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf bisher mindergenutzten Flächen im Rahmen eines Interkommunalen Industriegebietes gesichert werden. Aufgrund der guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und der hohen Vorbelastung durch das benachbarte Kraftwerk Weisweiler wird weiterhin ein Industriegebiet festgesetzt. Durch das aus der Änderung resultierende Angebot an flächenintensive Gewerbebetriebe soll eine zeitnahe Vermarktung ermöglicht und damit der anstehende Strukturwandel gefördert und die Wirtschaftsstruktur verbessert werden.

## 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in übergeordnete Planungen

### *Regionalplan Region Aachen*

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung dar (GIB). Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dienen der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können.

### *Flächennutzungsplan*

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden stellt den gesamten Bereich des Bebauungsplanes 30 als Gewerbliche Bauflächen dar.

### *Bebauungsplan 30 – Am Grachtweg –*

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 30 wird der nördliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 30 – Am Grachtweg – (Rechtskraft 2004) überplant.

Im Bebauungsplan 30 sind im Änderungsbereich im mittleren Bereich in West-Ost-Ausrichtung Straßenverkehrsflächen für eine Stichstraße festgesetzt, die an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einer Wendeschleife endet. Die Bauflächen sind als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und differenzierten Traufhöhen festgesetzt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Im Nordosten des Bebauungsplanes ist zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und der Straßenverkehrsfläche für die Stichstraße eine etwa 0,7 ha große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken normiert. Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens sind im Osten, Süden und Westen der Fläche für Versorgungsanlagen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Eingrünung der Industriegebietsflächen sind entlang der nördlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze sowie beidseitig entlang der Straßenverkehrsfläche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Erschließung des gesamten Industriegebietes erfolgt über eine auf Eschweiler Stadtgebiet gelegene Sammelstraße, die entlang der westlichen und südlichen Grenze des Ursprungsplans (Bebauungsplan 262, Eschweiler) verläuft. Im Südwesten knickt diese Haupteerschließung in Richtung Osten ab und bindet dort, auf Gemeindegebiet Inden, an die L 241 und damit an den überörtlichen Verkehr an (Bebauungsplan 30, Inden).

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 soll über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes 262/2.Änd. erfolgen. Damit können für beide Änderungsbereiche zusammenhängende überbaubare Flächen in nahezu kompletter Tiefe der Änderungsbereiche festgesetzt werden. Die in beiden Bebauungsplanänderungsbereichen zu bildenden Grundstücke sind entweder an die Sammelstraße im Westen direkt oder an eine in der 2. Änderung des Eschweiler Bebauungsplanes 262 entlang der südlichen Abgrenzung festgesetzte ca. 190 m lange Stichstraße, die mit einer Wendeschleife für Lastzüge abgeschlossen wird, anzuschließen. Alternativ sind die zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke notwendigen Flächen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Von der Wendeanlage auf Eschweiler Stadtgebiet bis zum Regenrückhaltebecken im östlichen Abschnitt des Bebauungsplanes wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, um die Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Im vorliegenden Änderungsbereich werden entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, wie auch im Ursprungsplan, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll eine optische Abgrenzung des Industriegebietes zu den öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Der Verzicht des beidseitigen Pflanzstreifens entlang der bisherigen Verkehrsfläche der Stichstraße soll durch eine Verdopplung des Pflanzstreifens am nördlichen Rand des Plangebietes und der Vergrößerung der Pflanzstreifen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ausgeglichen werden. Zwischen überbaubaren Flächen und dem nördlichen Pflanzstreifen bzw. der Fläche für Versorgungsanlagen wird jeweils ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Um den Schutz vor Umweltbelastungen in den östlich gelegenen Ortslagen Frenz und Lamersdorf zu gewährleisten, sollen entsprechend dem Ursprungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt und das Industriegebiet entsprechend gegliedert werden. Bezüglich potentieller Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen wird eine Gliederung nach aktuellem Abstandserlass NRW 2007 vorgenommen. Die ursprüngliche Gliederung basiert auf dem Abstandserlass NRW 1998.

Das Entwässerungskonzept für den Änderungsbereich entspricht dem Konzept des Ursprungsplanes. Nunmehr wird das Niederschlagswasser nicht mittig unterhalb der bisher festgesetzten Verkehrsfläche, sondern entlang der südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze unterhalb von GFL-Flächen geführt und dem im Nordosten festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt. Zu den der Entwässerung dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den Industriegebieten halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von 3 m ein. Die Fläche des festgesetzten Regenrückhaltebeckens wird an den tatsächlichen Ausbau angepasst und zur Aufnahme weiterer Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Richtung Süden und Westen vergrößert.

Anhand einer Bilanzierung werden die Ausgleichsmaßnahmen der 1. Änderung mit den entsprechenden Maßnahmen des Ursprungsplanes verglichen. Ein eventueller Mehrbedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen und deren Realisierung wird innerhalb des Städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt und gesichert.

Die faunistische Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 30 wurde 2003 durchgeführt. Aufgrund dieser Zeitspanne ist davon auszugehen, dass für den Änderungsbereich eine erneute Artenschutzuntersuchung vorzunehmen ist.

### **3. PLANUNGSIHALT**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert.

Die Bauflächen des Plangebietes werden wie im Bebauungsplan 30 als Industriegebiet mit der Maßgabe festgesetzt, dass vorwiegend solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ziel der Planung ist, insbesondere an diesem Standort Industriebetriebe anzusiedeln, die von der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle profitieren. Textliche Festsetzungen zur Beschränkung der Art der Nutzung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sollen aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden, da sie nicht den genannten Planungszielen entsprechen.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll im Hinblick auf die Ergebnisse und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und auch unter dem Aspekt der Vorbelastung des Standortes durch die Emissionen des Kraftwerkes ausgeschlossen werden.

Gleiche Gründe sind für die vorgenommenen Einschränkungen bezüglich der gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten maßgebend (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Darüber hinaus sollen im Hinblick auf die nächstgelegenen Wohngebiete in Anlehnung an den Leitfaden „KAS 18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, November 2010“ Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe ausgeschlossen werden.

Das Industriegebiet soll gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden. Auf der Grundlage des bestehenden Lärmgutachtens sollen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden. Als Referenzpunkte gelten die zu schützenden Wohnbebauungen im Bereich der Ortslage Frenz und im Bereich Lamersdorf. Damit wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei heranrückender gewerblicher Nutzung auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Vorbelastung durch das Kraftwerk Weisweiler Rechnung getragen.

In Ergänzung zu der schallimmissionsbezogenen Gliederung soll eine Gliederung nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend des Abstandserlasses NRW 2007 erfolgen. Dadurch wird einerseits sichergestellt, dass die sonstigen potenziellen Emissionen wie Schadstoffe, Gerüche und Erschütterungen bei der Gliederung des Industriegebietes berücksichtigt werden. Andererseits erfolgt über die gezielte Einschränkung der in der jeweiligen Abstandsklasse genannten Betriebe und Anlagen eine Konkretisierung der planerischen Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,8 entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO und erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Industriebetriebe.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen geregelt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf einen noch festzusetzenden Bezugspunkt. Für das südliche GI 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 27,0 m, für das nördliche GI 2 eine maximale Gebäudehöhe 18,0 m normiert. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die festgesetzten Höhen reduziert werden können.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

Im Plangebiet werden zusammenhängende überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch werden eine hohe Flexibilität bei der Platzierung der Baukörper und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Zu den Grenzen des Industriegebietes werden je nach Situation 5 m, 15 m oder 18 m breite Abstände eingehalten, um innerhalb dieses Bereiches die notwendigen Freiflächen zu sichern und die festgesetzten Pflanzstreifen oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte realisieren zu können.

### **3.4 Bauweise**

Um die Bauweise so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird wie auch schon im Ursprungsplan auf die Kann-Vorschrift gemäß § 22 BauNVO zurückgegriffen und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit können einzelne Gewerbebetriebe unter Wahrung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden.

### **3.5 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Gegenüber dem Ursprungsplan des interkommunalen Industriegebietes wird eine Zufahrt zu den Grundstücken von der westlich auf Eschweiler Stadtgebiet gelegenen Sammelstraße nicht mehr ausgeschlossen. Damit wird auf die geänderte Lage der Stichstraße reagiert. Jedoch soll die Breite der Grund-

stückszufahrten derart eingeschränkt werden, dass weitestgehend ausgedehnte zusammenhängende Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewährleistet sind.

Innerhalb des gesamten Industriegebietes sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

### **3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In Verlängerung der verlegten Stichstraße im Bereich des Bebauungsplanes 262/2.Änd. wird entlang der südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine 15 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt, um damit die Ableitung des Niederschlagswassers zum nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken sichern zu können. Die Flächen sind über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

### **3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zum nördlichen Landschaftsraum und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der 2. Änderung des Eschweiler Bebauungsplanes 262 werden auf Flächen des Interkommunalen Industriegebietes 5 m bzw. 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Bereich der unter A 3.5 genannten Grundstückszufahrten sind diese Flächen überfahrbar. Ziel der Festsetzungen ist die Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Eingrünung des Plangebietes.

Gegenüber dem Ursprungsplan werden die anzupflanzenden Flächen beidseitig der ursprünglich mittig liegenden Verkehrsflächen aufgehoben. Im Gegenzug werden entsprechende Flächen auf der erweiterten Fläche des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Zusätzlich werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von 5,0 m auf 10,0 m aufgeweitet. Die Gesamtflächengröße der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Indener Gemeindegebiet entspricht somit im Entwurf der Bebauungsplanänderung der Flächengröße im Ursprungsplan, womit eine Inanspruchnahme von zusätzlichen externen Ausgleichsflächen vermieden wird.

### **3.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 zur ehemaligen Hausmülldeponie des Kreises Düren sind Sicherheitsprobleme nicht auszuschließen. Die Deponie, die bereits seit 1984 nicht mehr verfüllt wird, ist lediglich an der Oberfläche mit einer qualifizierten Abdichtung versehen. Deponiegas wird über ein Netz von Gasbrunnen abgesaugt. Insbesondere nach Einstellung dieser kontrollierten Gasabsaugung ist die Gefahr einer Gasmigration über die nicht abgedichteten Flanken der Deponie in den Bereich des Plangebietes gegeben. Deshalb wurde im ursprünglichen Bebauungsplan u.a. festgesetzt, dass in einem Abstand bis zu 100 m zum Deponiefuß Gebäude nicht unterkellert werden dürfen und unter Erhaltung der sperrenden Lößlehmschicht mit einer Gasflächendrainage zu versehen sind. Die Notwendigkeit der Übernahme der Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 wird geprüft.

## **4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die westlich bzw. südwestlich gelegene Sammelstraße des Eschweiler Ursprungsplanes. Die Sammelstraße weist einen 2-streifigen Querschnitt mit einem Regelquerschnitt von 13,50 m auf. In gleicher Breite wird innerhalb der 2. Änderung des Eschweiler Bebauungsplanes 262 entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Stichstraße in ca. 190 Länge Richtung Osten geführt. Die Stichstraße wird mit einer Wendeschleife für Lastzüge abgeschlossen. Im Einmündungsbereich in die Sammelstraße wird die Stichstraße aufgeweitet, um die not-

wendigen Kurvenradien zu ermöglichen. Gleichzeitig soll diese Aufweitung genutzt werden, im hier einen Haltepunkt für den öffentlichen Personennahverkehr vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 sind keine öffentlichen Verkehrsflächen mehr vorgesehen. Damit wird eine höchstmögliche Flexibilität bei der zukünftigen Grundstücksteilung erreicht. Der Grundstückszuschnitt soll derart erfolgen, dass alle Grundstücke der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 und der 2. Änderung des Eschweiler Bebauungsplanes 262 unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen. Sollte dies nicht durchführbar sein, sind die zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke notwendigen Flächen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

#### **4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Bebauungsplangebiet wird wie im Ursprungsplan vorgesehen im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird entsprechend dem Entwässerungskonzept des Ursprungsplanes abgeleitet. Allerdings befindet sich die Zuleitung aufgrund der Änderung der Verkehrsflächen nunmehr unterhalb der verlegten Stichstraße und innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen in gerader Verlängerung der Stichstraße, die im Südosten parallel zum Geltungsbereich Richtung Nordosten zum Regenrückhaltebecken geführt werden.

Am nordöstlichen Rand des Ursprungsplanes wurde bereits ein Regenrückhaltebecken in vorgesehener Größe realisiert. Damit auch nach Wegfall der südlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen Stichstraße sämtliche Anschlüsse des Regenrückhaltebeckens weiterhin in öffentlichen Flächen liegen, wird die Fläche für Versorgungsanlagen gegenüber dem Ursprungsplan Richtung Süden vergrößert. Nicht für die Entwässerung benötigte Flächen in der südlichen Erweiterung werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um die bisher entlang der entfallenden Stichstraße gelegenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern flächenmäßig innerhalb des Bebauungsplangebietes zu belassen, wird die Fläche für Versorgungsanlagen Richtung Westen entsprechend aufgeweitet.

### **5. UMWELTBELANGE**

#### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 30 wurden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Aufgrund der Änderungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 werden die nunmehr festgesetzten Anpflanzverpflichtungen mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes verglichen. Sollte sich aus dieser Bilanzierung ein Ausgleichsdefizit ergeben, so werden entsprechende zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen und deren Realisierung innerhalb des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Iden und dem Vorhabenträger geregelt.

#### **5.2 Artenschutz**

Die faunistische Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 30 wurde im Jahr 2003 durchgeführt. Da zwischenzeitlich keine Bebauung des Änderungsbereiches erfolgte, ist davon auszugehen, dass der Artenschutz für den Bereich der 1. Änderung erneut zu überprüfen ist.

#### **5.3 Boden- und Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich aufgeschütteter Böden. Gemäß einer bodenkundlichen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 30 wurden keine großflächigen Kontaminationen festgestellt. Im Bereich organischer Verbindungen traten geringe Konzentrationen auf, die jedoch einer industriellen Nutzung des Gebietes nicht entgegenstehen. Die Schwermetallgehalte der Böden liegen überwiegend im Bereich natürlicher d.h. geogener Belastungen. Letztendlich wurde gemäß der bo-



denkundlichen Untersuchung eine Gefährdung von Personen, die innerhalb des Gebietes tätig sind, ausgeschlossen. Ebenso wurde eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der großflächigen Versiegelungen für sehr unwahrscheinlich gehalten.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 schwankt der Grundwasserspiegel zwischen 99 m und 105 m über NHN (Normalhöhennull). Damit liegt der Grundwasserspiegel bis zu 20 m unter der heutigen Geländeoberkante. Im Bereich der östlich gelegenen Deponie wurden 2003 Grundwasserstände von 7,6 m und 14,6 m unter Geländeoberkante gemessen. Das Niederschlagswasser soll entsprechend dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 30 dem im Nordosten gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.

## **6. KENNZEICHNUNG**

### **Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen**

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 wird als Bereich gekennzeichnet, in dem bei der Gründung von Gebäuden besondere Vorkehrungen zu treffen sind. Ursache der Kennzeichnung ist die Lage im Bereich aufgeschütteter Böden bzw. im Kippenrandbereich. Die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB verweist darauf, dass die aufgeschütteten Böden der geotechnischen Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 zuzurechnen sind. Die Tragfähigkeit ist von einem Sachverständigen für das jeweilige Bauvorhaben nachzuweisen.

## **7. HINWEISE**

### **7.1 Bodendenkmalpflege**

Gemäß der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland / Amt für Bodendenkmalpflege aus dem vorangegangenen Verfahren besteht das Plangebiet überwiegend aus Flächen, auf denen erhebliche Bodenveränderungen stattgefunden haben. Der Bereich der 1. Änderung liegt vollflächig im Bereich der aufgeschütteten Böden. Deshalb wurde seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege auf eine archäologische Prospektion verzichtet. Auf die Meldepflicht archäologischer Funde und das damit verbundene Veränderungsverbot wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **7.2 Grundwasser/Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebausümpfe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennach anstehen wird. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Aufgrund bindiger Bodenschichten kann es im gesamten Plangebiet zum Aufstau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen und Drainung gemäß DIN 4095 erforderlich machen.

### **7.3 Kampfmittelbeseitigung**

Aufgrund der aufgeschütteten Böden im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 ist davon auszugehen, dass keine Überprüfung auf Kampfmittel erforderlich ist.

## 7.4 Begrünungsmaßnahmen / Leuchtmittel

Wie bereits im Ursprungsplan soll auch in der 1. Änderung empfohlen werden, dass mindestens 10 % der Außenwandflächen der baulichen Anlagen pro Baugrundstück mit Kletterpflanzen zu begrünen sind und zu den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes ausgerichtete Gebäude und Fahrflächen nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten sind.

## 8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 30 - Am Grachtweg - umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Industriegebiet	31.757 m <sup>2</sup>	72.1 %
- davon Flächen zum Anpflanzen	3.095 m <sup>2</sup>	
- davon GFL-Flächen	1.826 m <sup>2</sup>	
Fläche für Versorgungsanlagen	12.305 m <sup>2</sup>	27.9 %
- davon Flächen zum Anpflanzen	3.713 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtsumme Plangebiet</b>	<b>44.062 m<sup>2</sup></b>	<b>100.0 %</b>

Inden, den 13.09.2018

gez.

## TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)

Innerhalb eines noch zu erstellenden Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen detailliert dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen abzuleiten. Innerhalb des Umweltberichtes werden im Rahmen der Entwicklungsprognose anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 30 wurden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 wird entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB, zuletzt geändert am 4. Mai 2012, gegliedert und ergänzt. Der bestehende Umweltbericht wird somit entsprechend der Teilflächen der 1. Änderung in seinen Aussagen reduziert und gleichzeitig entsprechend der gesetzlichen Vorgaben überarbeitet.