Stadt Würselen

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I
– Am Weiweg –

Begründung

Stand 06. August 2021

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand 1

2. Städtebauliche Situation 1

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets 1

2.2 Derzeitige Nutzung und Erschließung 1

3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation 2

3.1 Regionalplan 2

3.2 Flächennutzungsplan 2

3.3 Bebauungsplan 2

3.4 Landschaftsplan 3

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans 3

5. Begründung der Planinhalte 4

5.1 Gewerbegebiet 4

5.2 Maß der baulichen Nutzung 5

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 6

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 6

5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 6

5.6 Grünflächen 6

5.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

5.8 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 6

6. Ver- und Entsorgung 7

7. Bodenordnende Maßnahmen 7

8. Umweltbelange 8

9. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz) 8

10. Kosten für die Stadt 8

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

Die AWA Entsorgung GmbH betreibt am Am Weiweg in Würselen eine Kompostierungs- und Vergärungsanlage. Der Betrieb liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 I der Stadt Würselen (Stand: 6. Änderung 2015), der neben gegliederten Gewerbegebieten auch Festsetzungen zur Eingrünung und zum ökologischen Ausgleich beinhaltet (Festsetzung privater Grünflächen).

Seitens der AWA ist vorgesehen, die betrieblichen Einrichtungen in Richtung Süden zu erweitern. Dem entgegen steht bisher die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem südlich angrenzenden Grundstück im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Ziel des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist es daher, im Rahmen der 7. Änderung die bestehende Grünfläche nach Süden zu verschieben und angrenzend an den bestehenden Betriebsbereich ein Gewerbegebiet festzusetzen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I erfolgte am 02.03.2021. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Würselen vom 12.04.2021 bis zum 10.05.2021.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt Würselens und im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets Am Weiweg. Es hat eine Größe von etwa 1,35 ha und umfasst die Flurstücke 103, 104, 110 sowie Teile der Flurstücke 97, 102, 105, 111, 112 und 115 der Flur 8, Gemarkung Würselen. Der Geltungsbereich liegt östlich der Straße Am Weiweg. Seine Ausdehnung von Nordost Richtung Südwest beträgt zwischen 80 und 90 m, von Nordwest Richtung Südost zwischen 145 und 155 m. Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass die Flächen der geplanten Betriebserweiterung sowie die zu verlegende Grün- bzw. Ausgleichsfläche enthalten sind. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

2.2 Derzeitige Nutzung und Erschließung

Der nördliche und östliche Teil des Plangebiets ist – mit Ausnahme eines 5 m breiten, bereits gewerblich genutzten Streifens entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs – mit Gehölzen bewachsen, daran schließt sich eine etwa 0,2 ha große Wiesenfläche an. Das südliche Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme der nördlich angrenzenden Kompostieranlage ist das Plangebiet im Norden und Osten von großen, ackerbaulich genutzten Flächen umgeben. Südlich schließen sich kleinere Ackerflächen an, die schon Bestandteil des Gewerbegebietes Am Weiweg sind.

Über die Straße Am Weiweg ist das Plangebiet an den Willy-Brandt-Ring angeschlossen. Dieser mündet westlich in geringer Entfernung in die Krefelder Straße (B 57), die im Norden die Städte Herzogenrath und Alsdorf sowie im Süden die Innenstadt Würselen und im weiteren Verlauf die Stadt Aachen anbindet. Unmittelbar hinter der Aachener Stadtgrenze liegt die Autobahnanschlussstelle Aachen Zentrum der A 4.

In Richtung Südosten umfährt der Willy-Brandt-Ring das Stadtzentrum Würselen und bietet hinter dem Gewerbegebiet Aachener Kreuz eine Anbindung an die Anschlussstelle Würselen der A 544 auf Aachener Stadtgebiet.

Das Plangebiet ist über die bestehende technische Infrastruktur des Gewerbegebiets Am Weiweg bereits vollständig erschlossen.

3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs an der Grenze eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich ist überlagert mit der Freiraumfunktion Regionale Grünzüge.

Die Bereichsabgrenzungen in der zeichnerischen Darstellung sind nicht parzellenscharf, gem. der textlichen Darstellung des Regionalplans Abschnitt 0.2 Absatz 2 ist die Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen noch interpretierbar. Da es sich um einen bestehenden Standort in einem in vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ausgewiesenem Gewerbegebiet handelt, ist die Planung aus Sicht der Stadt Würselen aus den regionalplanerischen Vorgaben entwickelt. Die Zustimmung der Regionalplanungsbehörde wird im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz eingeholt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen ist – analog zu den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I – der nördliche Teil und ein Streifen am östlichen Rand des Plangebiets als Grünfläche, der südliche Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Da durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ein Tausch der Flächen vollzogen werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Die 15. Änderung wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3.3 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebiets gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I. Diese setzt im nördlichen Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'ökologischer Ausgleich' und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Um einen sinnvollen Anschluss der 7. Änderung an das umgebende Planungsrecht sicherzustellen, wird darüber hinaus ein 5 m breiter Streifen Gewerbegebiet im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I überplant. Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 sind nicht zulässig. Auf Nachweis eines Emissionsverhaltens analog zu den zulässigen Betrieben sind Betriebe der Abstandsklasse IV ausnahmsweise zulässig. Weitergehende Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall erteilt werden. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Ver-

gnügungsstätten sowie Einzel- und Großhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Verkaufs der im ansässigen Betrieb hergestellten Produkte, nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Letztere beträgt für Traufhöhen 10,5 m (ausnahmsweise 14,0 m) und für Firsthöhen 14,0 m über dem Bezugspunkt (Mitte der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche).

Entlang der Verkehrsflächen ist auf einer Breite von 5 m eine Fläche 'A' festgesetzt, innerhalb derer die Errichtung von Nebenanlagen etc. eingeschränkt ist, sowie die Vorgaben für eine erforderliche gärtnerische Gestaltung gemacht werden. Der Anschluss an Verkehrsflächen ist durch die Festsetzung der Anzahl und Abmessung von Zufahrten geregelt. Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist i.d.R. auf den Grundstücken zu versickern.

Zur Kompensation der planbedingten Eingriffe ist – neben den grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich – eine externe Ausgleichsfläche im Bereich Bardenberg, Duffesheider Weg festgesetzt.

Für die nicht versiegelten Bereiche des Gewerbegebiets (mindestens 20 % der Grundstücksflächen), Stellplatzanlagen, die mit 'A' gekennzeichneten Flächen sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'ökologischer Ausgleich' im Norden des Plangebietes sind Vorgaben für die Begrünung festgesetzt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I wurde am 16.01.2015, die 5. Änderung am 21.05.2010 rechtskräftig.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Landschaftsplans I 'Herzogenrath - Würselen' der StädteRegion Aachen mit der Festsetzung eines Landschaftsschutzgebiets (Nr. 2.2-6 Ehemalige Bahntrasse zwischen Ofden und Elchenrath mit Ortslage Euchen und Elchenrath) an.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I beabsichtigt die Stadt Würselen, dem konkreten Erweiterungsbedarf eines ansässigen Betriebes gerecht zu werden. Da der Betreiber – die AWA Entsorgung GmbH – als kommunales Unternehmen einen Bestandteil der Ver- bzw. Entsorgungsinfrastruktur darstellt, werden mit der Planung neben den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen auch die Belange der Ver- und Entsorgung berücksichtigt.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans das Emissionsverhalten der im Plangebiet anzusiedelnden Betriebe reglementiert, der ökologische Ausgleich gesichert und eine sinnvolle Einbindung in die Landschaft gewährleistet. Insofern werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung sowie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Da mit der 7. Änderung rechnerisch keine Erweiterung der durch das Gewerbegebiet in Anspruch genommenen Flächen erfolgt, beschränken sich die Auswirkungen auf den unmittelbaren Bereich des Plangebiets. Zwar werden bereits umgesetzte Ausgleichsflächen in Anspruch

genommen, es wird aber angestrebt, innerhalb des Plangebiets einen gleichwertigen Ersatz zu schaffen.

5. Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der 7. Änderung erfolgt lediglich ein Flächentausch des Gewerbegebiets mit der privaten Grünfläche (Zweckbestimmung 'ökologischer Ausgleich'). Weitere, inhaltliche Änderungen der bestehenden Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

5.1 Gewerbegebiet

Die Festsetzungen des Nutzungsspektrums des Gewerbegebietes wird aus der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I übernommen. Es wird ein gegliedertes Gewerbegebiet GE 3 (die Nummerierung folgt dem Gesamtzusammenhang der Festsetzungen im Stammbebauungsplan) festgesetzt.

Das Plangebiet wird hinsichtlich seines Emissionsverhaltens gegliedert. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und damit der Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden in Abhängigkeit des Abstandes zu schützenswerten Nutzungen Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Anlagen ist gewährleistet, dass Anlagen, für die Schutzabstände von 500 m oder mehr als notwendig erachtet wird, im Plangebiet nicht zulässig sind. Anlagen der in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Abstandsklassen können sich in anderen Teilen des Stadtgebiets ansiedeln. Die einschränkende Festsetzung resultiert aus der Entfernung zu den nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Wohn- oder Mischbauflächen der Ortslage Elchenrath. Bei Einhaltung des festgesetzten Schutzabstands, der das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen berücksichtigt, ist in der Regel ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen i.S. der Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch den Betrieb einer Anlage sichergestellt, wenn die in der Abstandsliste aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Dies berücksichtigt sowohl den Lärmschutz als auch die Luftreinhaltung. Der festgesetzte Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I bis IV wird ergänzt durch eine Ausnahmeregelung für Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste. Eine Ansiedlung dieser Betriebe ist möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen. Die Festsetzungen folgen damit den Vorgaben des Abstandserlasses NRW, Ziffer 2.4.1.1 b).

Darüber hinaus werden die gem. BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt. Zusätzlich werden Einzel- und Großhandelsnutzungen ausgeschlossen, mit Ausnahme eines angebotenen Sortiments der ansässigen Betriebe aus eigener Herstellung. Bei dem Gebiet Pützbenden/Weiweg handelt es sich um einen etablierten Gewerbestandort im Stadtgefüge Würselens, dessen bisherige Nutzungen nicht auf einen größeren öffentlichen Besucherverkehr ausgelegt sind. Insbesondere das Plangebiet der 7. Änderung ist – aufgrund der Lage am Ende der Straße Am Wei-

weg – nicht sinnvoll für öffentliche Nutzungen erschlossen. Flächen für Groß- und Einzelhandelsnutzungen stehen in den zentralen Versorgungsbereichen Würselen-Mitte, Bardenberg und Broichweiden sowie im Gewerbegebiet Aachener Kreuz ausreichend zur Verfügung. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit für solche Handelsbetriebe, bei denen das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird, sollen eventuell entstehende Härtefälle für Handwerksbetriebe oder andere Betriebe des produzierenden Gewerbes vermieden werden. Die 7. Änderung folgt damit nicht nur den Vorgaben der 6. Änderung für das konkrete Plangebiet, sondern auch dem übergeordneten Ziel, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I im Jahr 1998 für den überwiegenden Teil der Flächen nördlich des Willy-Brandt-Rings vorgegeben wurde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Versorgungsfläche durch bauliche Anlagen über- oder unterirdisch in Anspruch genommen wird. Mit einem Höchstmaß von 0,8 folgt die 7. Änderung der Festsetzung der 6. Änderung und damit den Vorgaben der BauNVO für Gewerbegebiete. Das bedeutet, dass bis zu 80 % der Grundstücksfläche im Gewerbegebiet für bauliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird analog zur 6. Änderung durch höchstzulässige First- (FH) und Traufhöhen (TH) festgesetzt, da sich die diesbezüglichen städtebaulichen Ziele nicht verändert haben. Der Bezugspunkt für die Festsetzungen liegt bei 179,0 m ü.NHN im DHHN2016. Er wurde im Zuge einer Vermessung des Plangebiets für das Bauleitplanverfahren ermittelt und liegt auf der Grenze des im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiets und der westlich angrenzenden Verkehrsfläche. Die Festsetzungen ermöglichen bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 14,0 m über Geländeniveau, wobei die Traufhöhe i.d.R. nur 10,5 m über Gelände liegen darf. Ausnahmsweise ist eine Traufhöhe von 14 m zulässig. Die bauliche Anlage muss sich jedoch in das Ortsbild sowie das Landschaftsbild einfügen und darf städtebaulich nicht als störend empfunden werden. Das Einfügen kann zum Beispiel durch Farbgebung oder Materialwahl gestaltet werden.

Aufgrund der Topographie und der damit einhergehenden Lage und Höhe der unteren Bezugspunkte sind im Bereich der 7. Änderung leicht höhere Gebäude als im Bereich der bestehenden Biogasanlage zulässig. Die Differenz der zulässigen Firsthöhen gegenüber den Festsetzungen im Bereich der bestehenden Biogasanlage beträgt etwa 1,5 m. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht im unmittelbar südlich angrenzenden Bereich der 6. Änderung erfolgt jedoch keine Veränderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Insofern ist mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I keine maßgebliche Veränderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet verbunden. Der Flugbetrieb des östlich gelegenen Modellfluggeländes Würselen sollte durch die 7. Änderung nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die für den Flugbetrieb zuständige Behörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wird – analog zu den Festsetzungen der 5. und 6. Änderung – die höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen mit drei festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Gewerbegebietes wird – analog zum bestehenden Planungsrecht – eine abweichende Bauweise 'b' festgesetzt. In dieser darf die Länge von Gebäuden höchstens 200 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nur innerhalb dieser Grenzen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig. Die Baugrenzen orientieren sich an den Abgrenzungen des Gewerbegebiets und lassen angemessene Spielräume für die künftige Ausgestaltung der Baukörper zu. An der nördlichen Grenze bilden die Baugrenzen einen Anschluss an die im Rahmen der 5. Änderung festgesetzten Baugrenzen, im Osten verläuft die Baugrenze unmittelbar entlang der privaten Grünfläche. Im Süden und Westen werden jeweils 5 m Abstand zu den dort angrenzenden Nutzungen eingehalten.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den mit 'A' festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen aus gestalterischen Gründen – mit Ausnahme von Versickerungsbecken, Zufahrten und Zäunen – nicht zulässig. Bei dem 5 m breiten Streifen handelt sich um eine Eingrünung des Gewerbegebiets entlang der – außerhalb des Plangebiets gelegenen – Verkehrsflächen. Durch die Festsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild im Gewerbegebiet gesichert werden.

5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Anzahl und Breite von Zufahrten wird eingeschränkt. Die Festsetzung soll die Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum offenhalten und übersichtliche Verkehrsverhältnisse sichern.

5.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I wurde festgestellt, dass der Boden im Plangebiet grundsätzlich für die Versickerung geeignet ist. Dies ist jedoch aufgrund unterschiedlicher Durchlässigkeiten innerhalb des Gebietes des Stammbebauungsplans nicht überall realisierbar. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, kann das Wasser gedrosselt über Mulden-Rigolen oder Rückhaltebecken in den Kanal abgegeben werden.

5.7 Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandene Grünfläche wurde im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I festgesetzt, um dem durch den Plan bedingten Kompensationsbedarf gerecht zu werden. Aufgrund des Erweiterungsbedarfs des nördlich des Plangebiets gelegenen Betriebs ist vorgesehen, diese Grünfläche an den südlichen Rand des Geltungsbereichs zu verlegen. Zu diesem Zweck werden dezidierte Vorgaben für die Begrünung festgesetzt (siehe Abschnitt 5.8).

5.8 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung einer qualitätvollen Gestaltung innerhalb des Plangebiets werden Vorgaben für die Eingrünung der Grundstücke festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebiets müssen 20 % der Grundstücksflächen begrünt werden. 15 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Verteilung der Pflanzflächen auf den Grundstücken ist jedoch freigestellt. 5 % der Flächen können für Versickerungsanlagen genutzt werden. Ist ein größerer Flächenanteil erforderlich, können die Pflanzanteile ausnahmsweise entsprechend reduziert werden.

Stellplatzanlagen sowie die mit 'A' festgesetzten Flächen sind nach Maßgaben des Bebauungsplans einzugrünen.

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'ökologischer Ausgleich' werden konkrete Pflanzvorgaben gemacht, um die Kompensation des planbedingten Eingriffs – inkl. der Verlegung dieser Grünfläche – sicherzustellen. Die aus der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 I stammende Festsetzung des ökologischen Ausgleichs wird in die 7. Änderung übernommen, um den im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes 105 I Ausgleichsbedarf zu kompensieren. Er ist in dieser Planfassung in der Eingriffsbilanz berücksichtigt worden und muss neu angelegt werden. Die Umsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über das vorhandene Leitungssystem in der Straße Am Weiweg erfolgen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind die wasserwirtschaftlichen Belange insbesondere zur Niederschlagswasserentsorgung nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz NRW abzuprüfen.

Nur falls eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder Belastung des Niederschlagswasser nicht möglich ist, so ist das Niederschlagswasser aller befestigten Flächen der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller- und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung – verbunden mit der Möglichkeit einer Einleitung bei nicht versickerungsfähigen Bodenverhältnissen innerhalb des Plangebiets – wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der vorhandene Kanal ist an das Mischwassersystem der Kläranlage Euchen angeschlossen. Über das Regenüberlaufbecken (RÜB) der Kläranlage erfolgt eine Einleitung in das Gewässersystem des Broicher Baches. Der Broicher Bach weist gewässerökologische Defizite aufgrund von Mischwassereinleitungen und Hochwassergefahren auf. Daher sind die an das Kanalnetz anzuschließenden Rückhaltsysteme im Gewerbegebiet so zu bemessen, dass keine Verschärfung der gewässerökologischen Verhältnisse und Hochwassergefahren eintritt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

8. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans abgehandelt, der auch die Bilanzierung des unvermeidbaren Eingriffs sowie der erforderlichen Kompensation beinhaltet. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil des Umweltberichtes erstellt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für den Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Umweltbericht wurden durch die Änderung weitestgehend keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen identifiziert. Lediglich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit, für Kultur- und Sachgüter Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit ermittelt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird im Bebauungsplan ein Hinweis zur Beschränkung von Rodungsmaßnahmen auf die Wintermonate ergänzt. Der Umweltbericht wird als Teil B der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes diverse Maßnahmen festgesetzt. Nähere Angaben können den Erläuterungen zu den Planfestsetzungen (siehe Kapitel 5.4 und 5.8) entnommen werden. Diese Festsetzungen werden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Über die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen hinaus besteht kein Ausgleichserfordernis.

9. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Flächennutzungen des BP Nr. 105 I im Plangebiet	**5./6. Änderung** (gerundet)	**7. Änderung** (gerundet)
Gewerbegebiet	7.480 m²	7.340 m²
Private Grünfläche, ökologischer Ausgleich	6.000 m²	6.140 m²
Summe	13.480 m²	13.480 m²

10. Kosten für die Stadt

Der Stadt Würselen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.