

# Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	28.05.2015
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

## 2. Änderung des Bebauungsplans 200 - Industrie- und Gewerbepark I - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
  
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer		Datum: 06.05.2015  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. i.V. Gödde</span> <span>gez. Kaever</span> </div>			
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>		
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja					
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung		

## Sachverhalt:

Der Bebauungsplan 200 - Industrie- und Gewerbepark I – ist seit dem 01.01.1993 rechtsverbindlich. Er bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des 1. Abschnitts des Parkprojektes IGP (Industrie- und Gewerbepark) Anfang der 1990-er Jahre. In dem Ausschnitt des IGP-Rahmenplans (Abb. 1) sind u. a. die ersten beiden Teilabschnitte des IGP zu sehen.

Der von der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans 200 betroffene Bereich wird durch ein Rechteck in der Abb. 1 hervorgehoben.

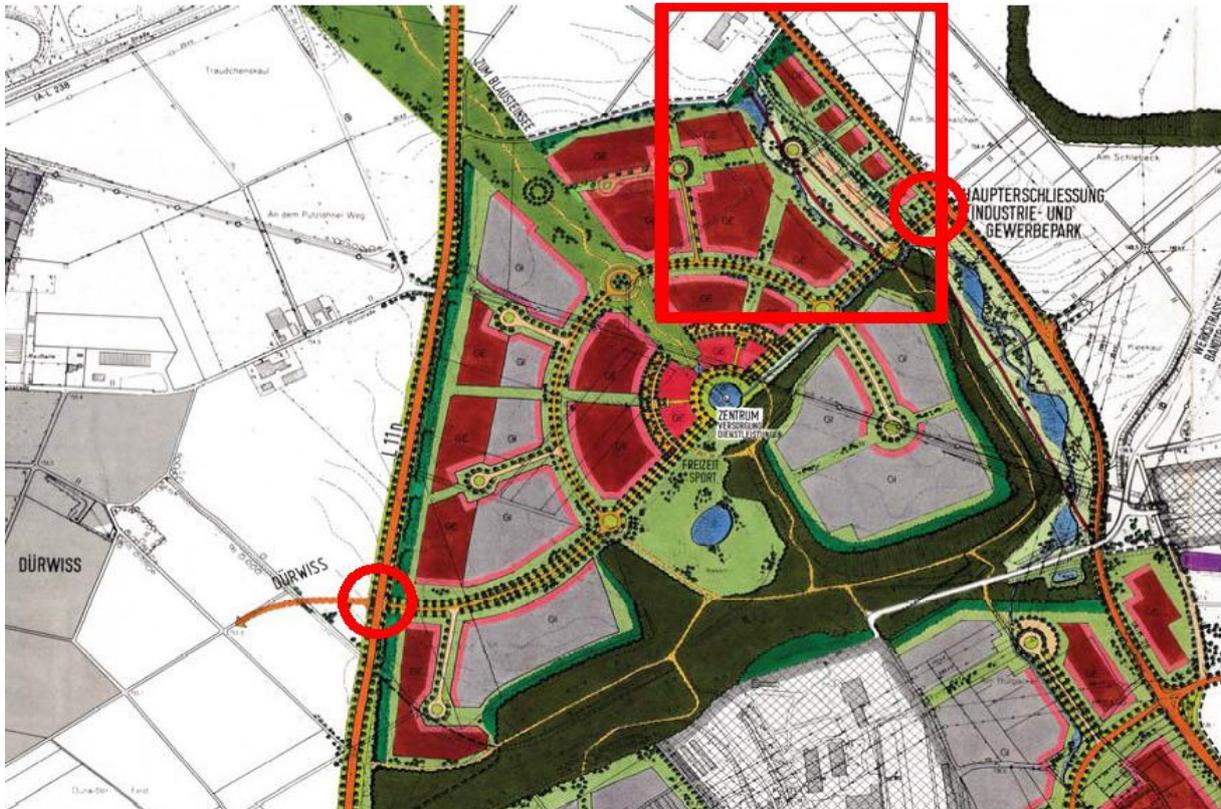


Abb. 1: Ausschnitt des IGP-Rahmenplans (überarbeitete Fassung von 1998)

Der IGP zeichnet sich durch eine hervorragende Lage innerhalb der Region und des Stadtgebietes aus. Die HAUPTERSCHLIEßUNG des IGP (Hermann-Hollerith-Str. bzw. Wilhelm-Lexis-Str.) ist im Osten an die Straße Zum Hagelkreuz (L 228) und im Westen an die Aldenhovener Straße (L 11) angebunden. An diese HAUPTERSCHLIEßUNG schließt sich ein erweiterbares abgestuftes Straßensystem in Form eines Halbkreises an, welches Gewerbeflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität erschließt. Die Gesamtanlage ist in ein Grün- und Freiflächenkonzept eingebettet, das aufgrund eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages den ökologischen Ausgleich zur Gewerbenutzung herstellt.

In den ersten beiden Teilabschnitten mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 90 ha ist nur ein geringer Anteil von etwa 10 % der Gewerbeflächen noch nicht vermarktet.

## Planungsanlass und Ziel:

Es besteht seitens des Eigentümers der im nordwestlichen Teil des Plangebietes angesiedelten Spedition die Absicht, den Betriebsstandort im IGP zu erweitern. Die Flächenkapazitäten auf dem derzeitigen Betriebsstandort zwischen der Carl-Zeiss-Straße und der Ernst-Abbe-Straße reichen für den kurzfristig geplanten Bau einer neuen ca. 8.000 – 9.000 m<sup>2</sup> großen Lagerhalle nicht aus. Daher ist Erwerb zusätzlicher Bauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Betriebsstätte vorgesehen.

Hierfür bieten sich die Flächen innerhalb des im Bebauungsplan 200 nordöstlich der Carl-Zeiss-Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE) an. Die dort getroffenen 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.

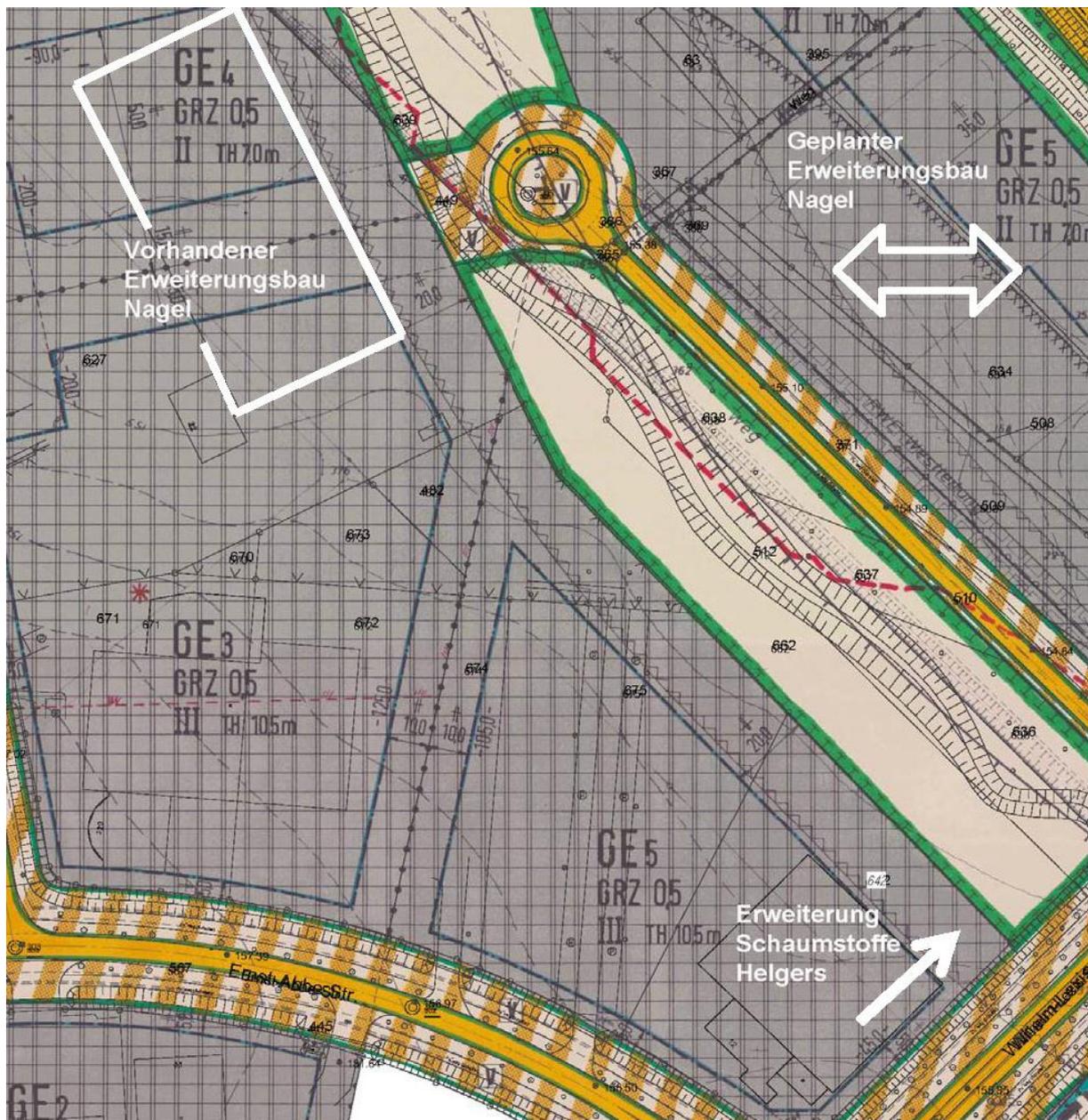


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan 200 – IGP I – mit Darstellung der Änderungsanträge und Abweichungen

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.

Darüber hinaus sollen, durch Einbeziehung der westlich der Carl-Zeiss-Straße gelegenen und teilweise bereits bebauten Flächen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes 200 hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der

Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der dort bereits erteilten Befreiungen und Antragsänderungen planungsrechtlich angepasst werden.

Zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Eschweiler sowie zur Optimierung der Wirtschaftsstruktur in der StädteRegion Aachen soll der Bebauungsplan 200 den veränderten Gegebenheiten und neuen Zielsetzungen angepasst werden. Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich und gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler zu beschließen.

### **Vorhandene Gutachten:**

Die Ergebnisse folgender Gutachten aus dem Bebauungsplanverfahren 200 - Industrie- und Gewerbepark I – wurden bei der 2. Änderung berücksichtigt. Sie können bei der Verwaltung eingesehen werden.

- „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

Berücksichtigt wurde ebenfalls die folgende, der Änderung vorangegangene Stellungnahme:

- „Änderung des Bebauungsplanes 200 – Gewerbepark“ (Bergschäden), 02.05.2013  
Schreiben der RWE Power Aktiengesellschaft, Köln

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die unbebauten Grundstücke nördlich der Carl-Zeiss-Straße befinden sich im städtischen Eigentum.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu einer besseren Vermarktbarkeit der städtischen Grundstücke. Im Rahmen der Umsetzung der Änderung können Einnahmen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke erzielt werden.

Der Investor wird die Kosten für die Bauleitplanung und Gutachten tragen.

### **Personelle Auswirkungen:**

Die Aufstellung der o. a. Änderung des Bebauungsplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

### **Anlagen:**

1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Städtebauliches Konzept
3. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 (Ausschnitt ohne Maßstab), Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise
4. Begründung