



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 / Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**339/12**

1

# Sitzungsvorlage

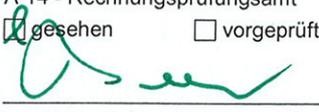
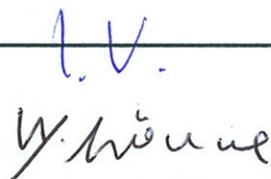
Datum: **31.10.** 2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	08.11.2012	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 283 -Solarpark Röhe-**  
**hier: Aufhebung von Beschlüssen, erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

## Beschlussentwurf:

- I. Die Beschlüsse vom 22.03.2012 (**VV Nr. 076/12**) zur Aufstellung des Bebauungsplans 283 -Solarpark Röhe- und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden aufgehoben.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplans 283 -Solarpark Röhe- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten geänderten Geltungsbereich wird beschlossen.
- III. 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 wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
<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"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<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 Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans 283 –Solarpark Röhe- (VV Nr. 076/12) parallel zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans –Solarpark Röhe- (VV Nr. 049/12) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung beschlossen. Ziel des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Sportplatz Röhe.

Im Rahmen der Ausschussberatung wurde der Wunsch geäußert, auf einem Teil der Fläche eine Bolzplatznutzung weiterhin zu ermöglichen. Die AG Kinderspielplätze und Jugendtreffpunkte wurde gebeten, den entsprechenden Bedarf zu prüfen. Im Rahmen eines Ortstermins am 23.04.2012 äußerte sich die AG dahingehend, dass nach Möglichkeit eine Bolzplatzfläche für Kinder erhalten bleiben solle. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Bebauungsplanentwurf wurde daher bis zur Klärung der noch offenen Fragen zunächst zurückgestellt.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -Solarpark Röhe- wurden Bedenken hinsichtlich des Landschaftsschutzes seitens der Bezirksregierung und der StädteRegion Aachen geäußert. Ein im Regionalplan dargestellter regionaler Grünzug und Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung südlich der Autobahn wird z. T. überlagert. Wertvolle Gehölzstrukturen nördlich und westlich des ehemaligen Sportplatzes, u. a. Teile eines geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) und einer Biotopkatasterfläche, dürfen durch den vorgesehenen Solarpark nicht überplant werden. Die Berücksichtigung dieser Vorgaben im Entwurf des Bebauungsplans führt zu einer deutlichen Reduzierung des Geltungsbereichs und damit der für die Photovoltaik nutzbaren Fläche.

Um die Wirtschaftlichkeit der geplanten Anlage nicht zu gefährden, sollte daher auf eine weitere zusätzliche Bolzplatznutzung auf dem Sportplatzgelände verzichtet werden. Als Alternative steht Kindern und Jugendlichen (bis 14 J.) in Röhe der Soccer-Court auf dem Schulhof der Grundschule im Rahmen der normalen Öffnungszeiten (Sommer bis 19 Uhr, Winter bis 17 Uhr) zur Verfügung. Die Schulhoffläche liegt im Vergleich zum Sportplatz zentral im Siedlungsbereich. Damit ist dort auch eine gewünschte Sozialkontrolle gegeben. Für (auch ältere) Jugendliche ist nördlich der Autobahn der Bolzplatz an der Velauer Straße in Hehlrath, südlich der Autobahn der Bolzplatz an der Gutenbergstraße mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Einrichtung weiterer Bolzplätze im Außenbereich, die in der Regel über eine Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich gesichert werden müssten, erscheint derzeit nicht notwendig. Eine städtische Fläche am südlichen Rand der ehemaligen Röher Deponie steht aufgrund des bestehenden Landschafts- bzw. geplanten Naturschutzes für eine solche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Aufgrund des geänderten Geltungsbereichs und des modifizierten Planentwurfs ist eine erneute Beschlussfassung notwendig.

Im weiteren Verfahren wird gemäß BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und einschließlich einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Beschlüsse vom 22.03.2012 aufzuheben und die Aufstellung des Bebauungsplans 283 -Solarpark Röhe- sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung erneut zu beschließen.

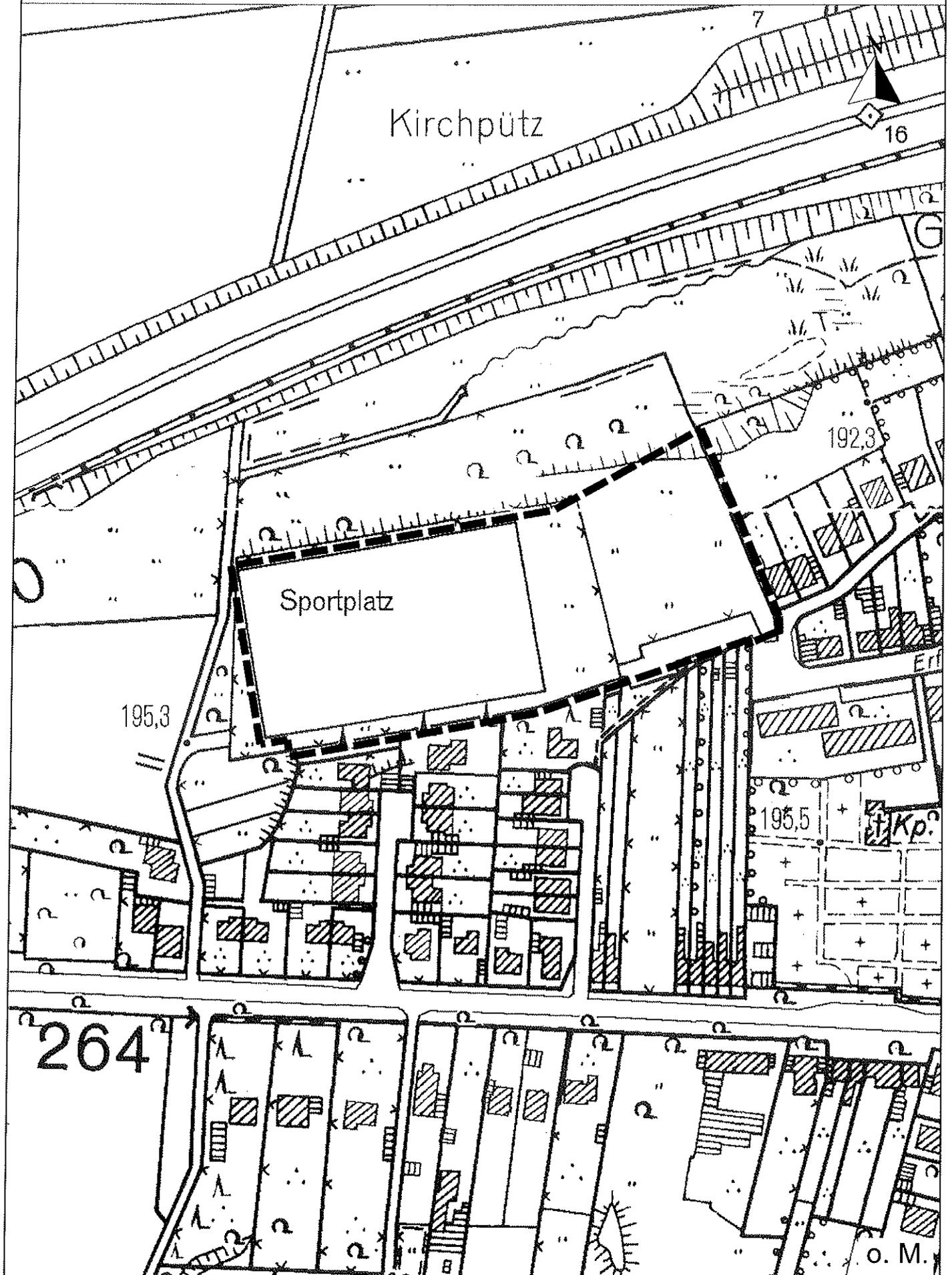
### **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

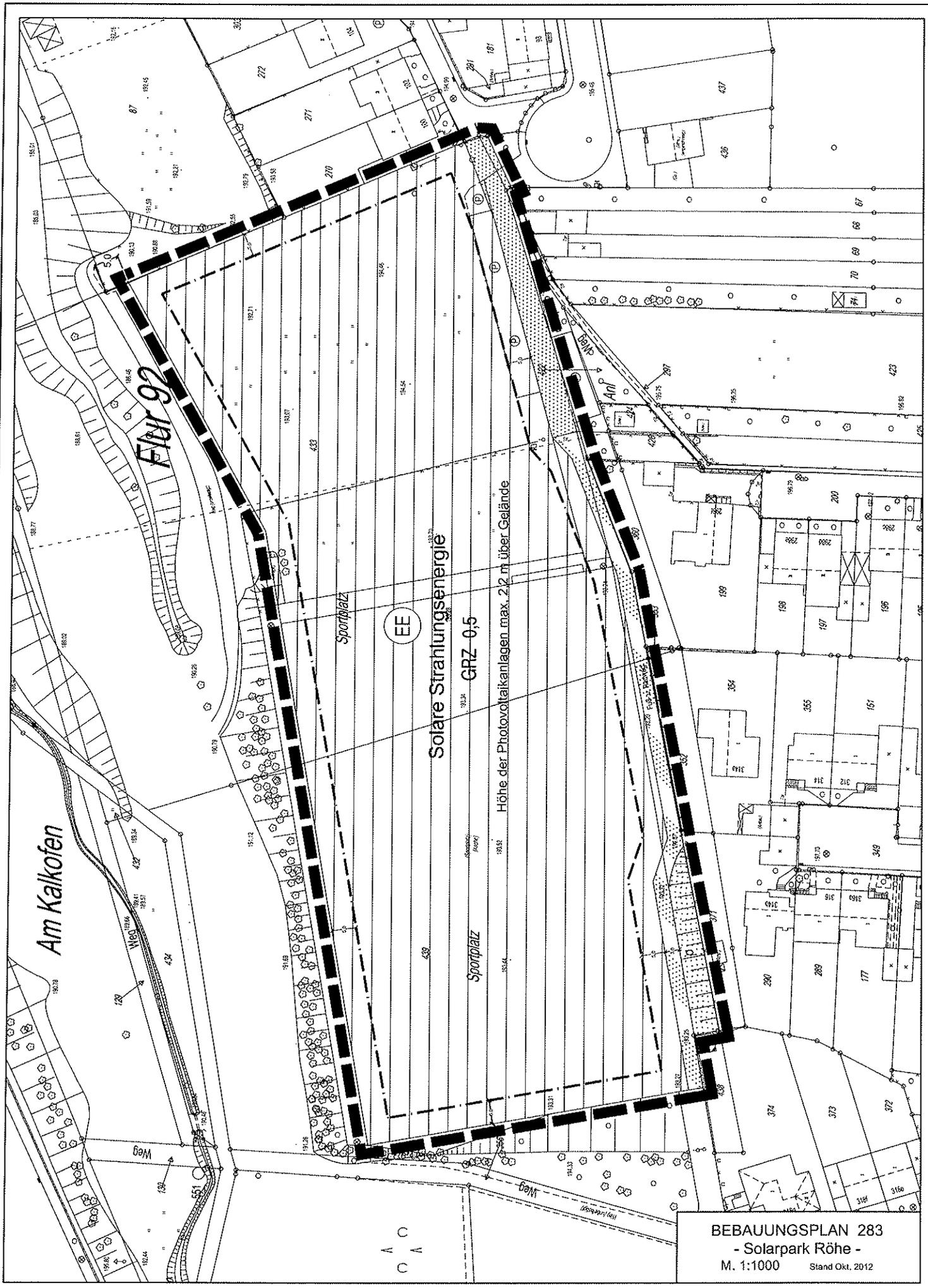
Durch die planungsrechtliche Sicherung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem heutigen Sportplatz wird eine Verpachtung des Geländes an einen Solarparkbetreiber möglich und damit der Wert der städtischen Fläche gesteigert. Eine mögliche finanzielle Beteiligung von Bürgern an dem Projekt wird geprüft. Den Einnahmen aus der Verpachtung steht der Aufwand für den Ausbau des Fuß- und Radweges am südlichen Rand des Sportplatzgeländes gegenüber. Es entstehen ggf. Kosten für notwendige Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

### **Anlagen**

1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf mit Legende und textlichen Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplan

# Geltungsbereich Bebauungsplan283 - Solarpark Röhe -





**BEBAUUNGSPLAN 283**  
- Solarpark Röhe -  
M. 1:1000 Stand Okt. 2012

## Legende

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:



Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien;  
Solare Strahlungsenergie (Photovoltaik-Freiflächenanlagen)

Maß der baulichen Nutzung

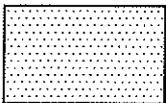
GRZ 0,5

Grundflächenzahl

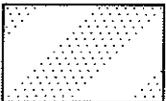
Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze



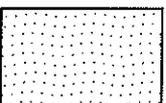
Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung :

Fuß- und Radweg



Grünflächen

Zweckbestimmung :

p

privat

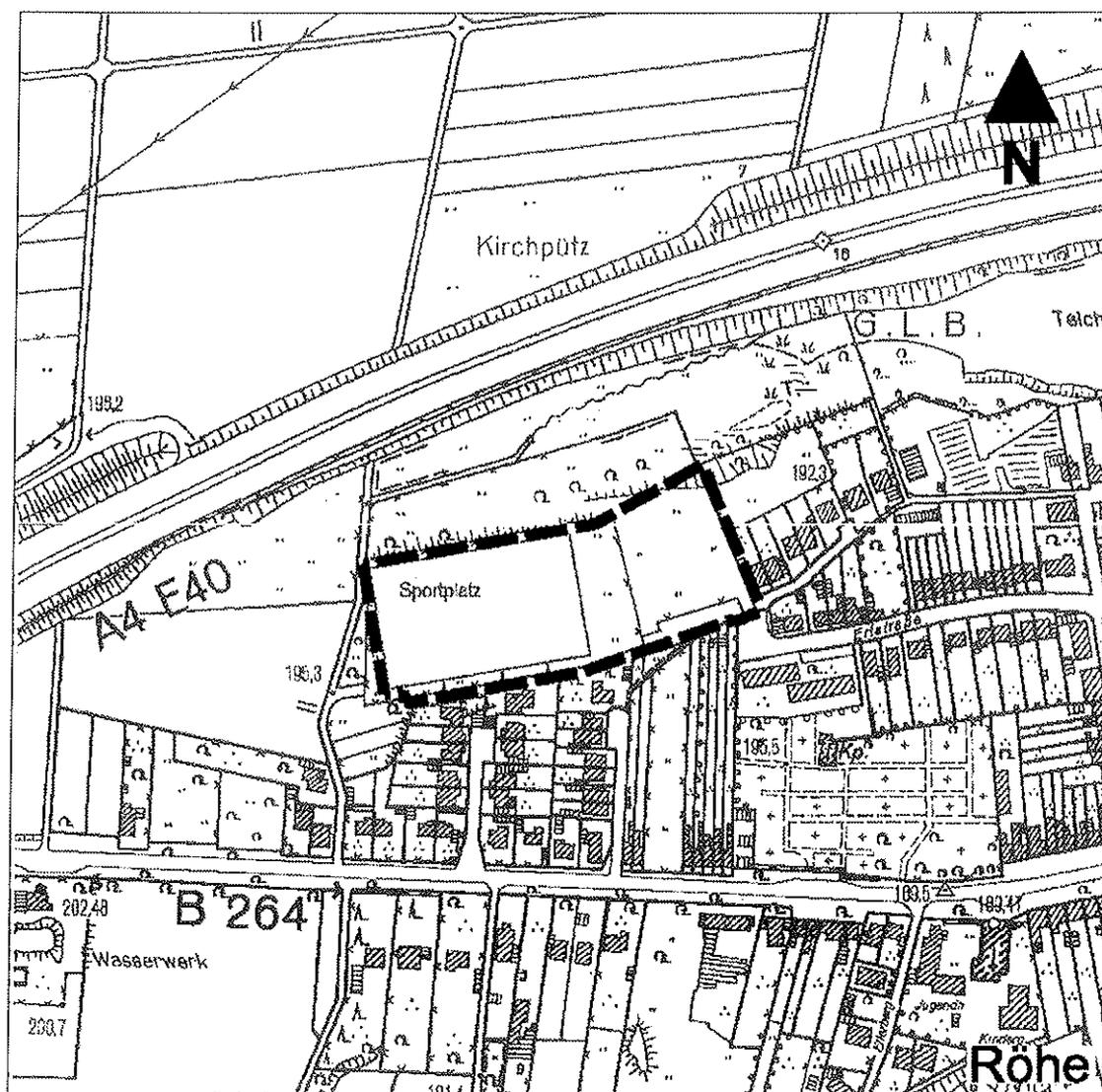
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikanlagen wird auf 2,2 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
2. Die Höhe der Nebenanlagen, wie z. B. Wechselrichter, Trafo wird auf maximal 3,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
3. Gemäß § 14 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit den erforderlichen Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Steuerung und Überwachung der Anlage zugelassen.



## STADT ESCHWEILER

### BEBAUUNGSPLAN 283 - SOLARPARK RÖHE -

## BEGRÜNDUNG

Stand Oktober 2012

**INHALT DER BEGRÜNDUNG****ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

<b>1.</b>	<b>VORGABEN ZUR PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
1.2	HEUTIGE SITUATION	3
1.3	PLANUNGSANLASS UND ZIEL	3
1.4	REGIONALPLAN	3
1.5	LANDSCHAFTSPLAN	4
1.6	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
1.7	BEBAUUNGSPLAN	4
<b>2.</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>5</b>
3.1	FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN/ FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZUR DEZENTRALEN ERZEUGUNG VON STROM AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN	5
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	5
3.4	NEBENANLAGEN	5
3.5	STRAßENVERKEHRSFLÄCHE	5
3.6	FUß- UND RADWEG	5
3.7	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	5
<b>4.</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
5.2	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	6
<b>6.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>6</b>

## **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Röhe südlich der Autobahn. Es beinhaltet im Wesentlichen das ehemalige Spielfeld des Sportplatzes, die östlich anschließende Wiese und Weide bis zum westlichen Rand der Bebauung Erfstraße einschließlich des Zufahrtsbereichs zum Sportplatz. Wertvolle Gehölzstrukturen nördlich und westlich des Sportplatzes bleiben von der Planung unberührt.

### **1.2 Heutige Situation**

Die Flächen des Sportplatzes Röhe werden derzeit nicht mehr intensiv genutzt und gepflegt, so dass auf der Sportplatzfläche Bewuchs zu finden ist bzw. eine Schotterrasenfläche entstanden ist. Der südlich und südöstlich angrenzende Bereich ist durch Wohnen mit vorwiegend 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Im Norden und Westen grenzt Landschaftsraum an. Die Fläche des Sportplatzes wird im Norden und Westen eingerahmt von jeweils einer Böschung, die mit Gehölzen bewachsen ist. Im Norden und Nordosten schließt Wiesen- und Weidefläche an. Der nördlich angrenzende Teil der Weidefläche ist teilweise mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen und liegt deutlich tiefer als der Sportplatz. Ein Bachlauf fließt durch die Weide als Graben und mündet etwas weiter östlich in einem Teich. An diesen auch im Biotopkataster des Landes geführten und als geschützten Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan ausgewiesenen Bereich grenzt die Autobahn mit Lärmschutzwand an. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen hinter der ansteigenden mit Gehölzen bewachsenen Böschung.

### **1.3 Planungsanlass und Ziel**

Die Stadt Eschweiler möchte das angestrebte Ziel der Landesregierung unterstützen, die Treibhausgasemissionen in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2050 um 80 bis 95 % zu reduzieren. Dem naturverträglichen Ausbau der erneuerbaren Energien kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu. Mit diesem geplanten Projekt vollzieht die Stadt Eschweiler nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch eine Förderung der regionalen Wirtschaft.

Der Bebauungsplan 283 hat das Ziel, die Errichtung einer Anlage zur Gewinnung von Energie aus der Strahlung der Sonne planerisch vorzubereiten. Im Interesse des Klima- und Umweltschutzes soll daher auf der Fläche, die nicht mehr für die Sportplatznutzung in Röhe benötigt wird, sowie auf östlich angrenzenden Siedlungsflächen, eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen soll.

Planungsrechtlich sind ein Bebauungsplanverfahren sowie ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **1.4 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Bebauungsplanbereich im südlichen Teilbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ sowie im nördlichen Teil als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Der „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ wird zusätzlich mit den Darstellungen „Regionale Grünzüge“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.

Der „Schutzdarstellung“ im Regionalplan, wobei die Darstellung aufgrund des Maßstabs nicht parzellenscharf ist, liegt die Sicherung eines „Geschützten Landschaftsbestandteils“ aus dem Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ sowie einer Biotopkatasterfläche des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zugrunde. Der Bebauungsplan überlagert die zu schützenden Flächen nicht.

Die geplante Photovoltaikanlage schließt sich direkt an den Siedlungsbereich von Röhe an und führt zu einer Arrondierung des Siedlungsbereichs. Grünverbindung und Biotopverbund südlich der Autobahn, als Element des regionalen Grünzuges, bleiben bei der Planung erhalten.

### **1.5 Landschaftsplan**

Der Bereich des Bebauungsplanes 283 wird durch den Landschaftsplan III „Eschweiler – Stolberg“ der StädteRegion Aachen abgedeckt. Als Entwicklungsziel der Landschaftsplanung wird hierbei das Ziel 5: -Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas- dargestellt.

### **1.6 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche (W) und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Zur Anpassung der veränderten städtebaulichen Zielsetzungen wird zurzeit die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes –Solarpark Röhe- parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Das Änderungsgebiet wird als „Fläche für Versorgungsanlagen; Anlagen und Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ dargestellt. Die Planung wird durch die Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ und „Solare Strahlungsenergie“ konkretisiert.

### **1.7 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

## **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Durch den Bebauungsplan 283 -Solarpark Röhe- werden nach Aufgabe der Nutzung die Flächen des Röher Sportplatzes überplant sowie Teile der östlich angrenzenden Wiesenfläche bis zum Grundstück des letzten Hauses der Erfstraße. Geplant sind die Aufstellung von gleichmäßig verteilten, so genannten Modultischen mit Photovoltaikmodulen auf den geeigneten Flächen sowie die Errichtung von hierzu notwendig werdenden Nebenanlagen.

Die im Süden des Sportplatzes genutzte Wegeverbindung von Ost nach West entlang der privaten Grundstücke soll erhalten werden, ebenso wie die bestehende Erschließung des ehemaligen Sportplatzes, die u.a. der Erschließung privater Garagen dient. Die mögliche Entwicklung von Bauland südlich der Erschließung des Sportplatzes wurde bei der Planung berücksichtigt.

### **3. PLANINHALT**

#### **3.1 Fläche für Versorgungsanlagen/ Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien**

Das Plangebiet wird als „Fläche für Versorgungsanlagen; Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien“ mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien - Solare Strahlungsenergie“ festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen die der Nutzung erneuerbarer Energien, hier ausschließlich Sonnenenergie durch Photovoltaik, dienen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der minimalen direkten Bodenversiegelung durch Fundamente der Modulstände, verbleiben zwischen den einzelnen Elementen Abstände in Form nutzungsfreier Räume, die unter extensiver Nutzung als Brache entwickelt werden können.

Im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Boden wird im Plan als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, die somit die Belegungsdichte der Module innerhalb des Plangebietes regelt und gleichzeitig ausreichend Handlungsspielraum lässt, hinsichtlich der Auswahl der auf dem Markt erhältlichen Modelle und der davon sowie von der Bodenbeschaffenheit abhängigen Größe der Fundamente.

Mit Rücksicht auf die landschaftliche Einbindung wird die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikanlagen auf 2,2 m über Oberkante Gelände und die Höhe der Nebenanlagen, wie z.B. Wechselrichter, Trafo auf maximal 3,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt und soll einen Mindestabstand zur Wohnbebauung einhalten.

#### **3.4 Nebenanlagen**

Gemäß § 14 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit den erforderlichen Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Steuerung und Überwachung der Anlage zugelassen.

#### **3.5 Straßenverkehrsfläche**

Um die Erschließung vorhandener Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, wird ein Teilbereich der vorhandenen Erschließung des Sportplatzes als Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **3.6 Fuß- und Radweg**

Zur Erhaltung einer derzeit genutzten Fuß- und Radwegeverbindung, wird von Ost nach West am südlichen Rand des Plangebietes eine Fläche als Fuß- und Radweg festgesetzt.

#### **3.7 Private Grünfläche**

Eine vorhandene Böschung zwischen Fuß- und Radweg und privaten Gärten, die erhalten werden soll, wird als private Grünfläche festgesetzt.

#### 4. UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (mit Artenschutzprüfung) durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der Umweltbericht, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt, wird im weiteren Verfahren erstellt.

#### 5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

##### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erfstraße.

##### 5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich, da es sich nur um städtische Fläche handelt.

#### 6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Fläche für Versorgungsanlagen	13.710 qm	94 %
Straßenverkehrsfläche	180 qm	1 %
Rad-und Fußweg	320 qm	2 %
Private Grünfläche	440 qm	3 %
gesamt	14.650 qm	100 %

Eschweiler, den 31.10.2012

Blasberg

