

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.06.2017
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

## 3. Änderung des Bebauungsplans 200 - Industrie- und Gewerbepark I - hier: Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

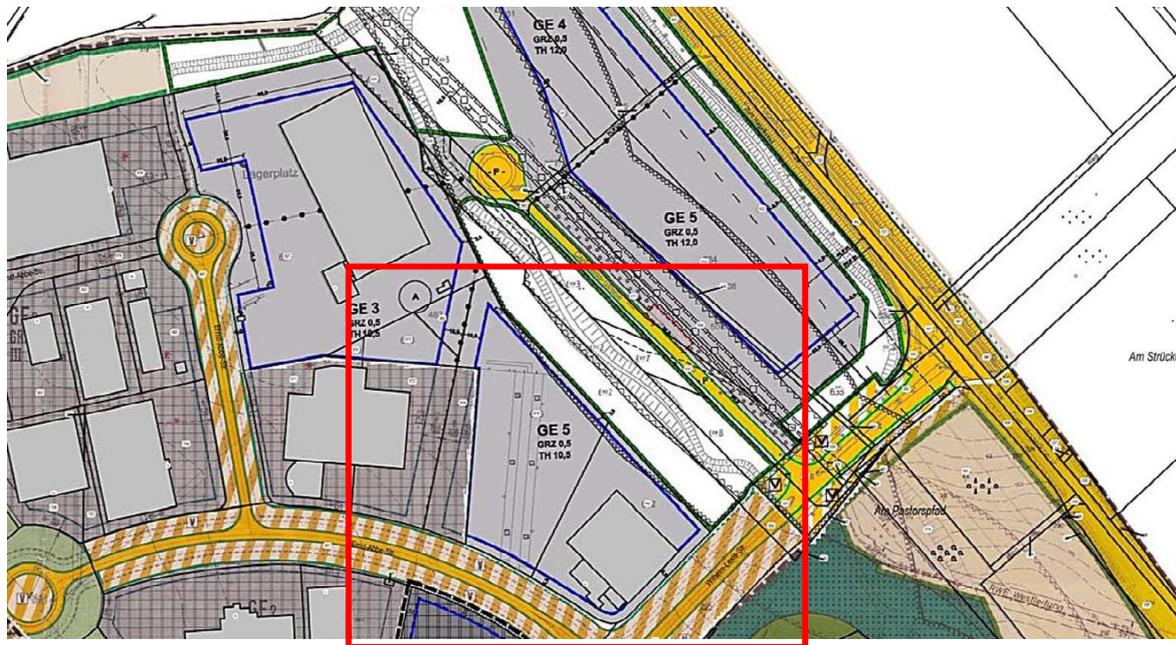
Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer _____		Datum: 07.06.2017  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Bertram</span> <span>gez. 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"/> 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 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 - Industrie- und Gewerbepark I - umfasst ein ca. 2,8 ha großes Gebiet im nordöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Die 3. Änderung überlagert Teilbereiche des Bebauungsplans 200 – Industrie- und Gewerbepark I – aus dem Jahr 1993 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans 200, die seit dem 29.01.2016 rechtsverbindlich ist.

Der von der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 überplante Bereich ist durch ein rotes Rechteck in der Abb. 1 hervorgehoben.



**Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan 200 und der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 (ohne Maßstab)**

Das Verfahren der 2. Änderung war erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsweiterung der im Nordosten des Plangebietes ansässigen Spedition bzw. die für die Sicherung des Betriebsstandorts notwendigen gewerblichen Bauflächen zu schaffen. Zudem wurden die westlich der Carl-Zeiss-Straße gelegenen und teilweise bereits bebauten Flächen in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen, um die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen planungsrechtlich anzupassen.

## Planungsanlass und Ziel:

Nun besteht auch seitens des Eigentümers des Betriebes Ernst-Abbe-Straße 12 die Absicht, den Betrieb im IGP über das durch die 2. Änderung ermöglichte Maß (von ca. 17 m) hinaus baulich zu erweitern. Die Flächenkapazitäten auf dem derzeitigen Betriebsstandort reichen für den kurzfristig geplanten Bau einer ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen Produktionshalle jedoch nicht aus.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung soll daher geprüft werden, ob die Baugrenze auch auf der südlichen Seite der Störzone bis an die (gemäß RWE-Gutachten vom 02.05.2013) "von der Bebauung freizuhaltende Fläche" herangeführt werden kann (siehe Abb. 2 und Anlage 1). Nur wenn die unter dem nachfolgenden Punkt "Restriktionen" genannten Nachweise geführt werden können und die dort geforderten Abstimmungen erfolgt sind, kann dieses Verfahren fortgeführt und ein für die Betriebsweiterung benötigter Erwerb zusätzlicher gewerblicher Flächen in Aussicht gestellt werden.

Durch das Aufstellungsverfahren sollen über diese Betriebsweiterung hinaus weitere Bau- und Nutzungsgrenzen aus dem Bebauungsplan 200 und der 2. Änderung des Bebauungsplans 200 an die heutigen

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse angepasst werden, um hier ggf. nutzbare überbaubare Flächen zu erhalten. Diese Anpassungen liegen in dem Bereich, der in der Abb. 2 durch ein rotes Rechteck gekennzeichnet ist.

## Restriktionen:

### 1. Landschafts- und Naturschutz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung überlagert teilweise den Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII. Daher wird durch die 3. Änderung im Nordwesten ein Teil des geschützten Landschaftsbereiches 2.4-65 "Grünflächen im Industrie- und Gewerbepark" überplant. Als Entwicklungsziel für die Landschaft stellt der Landschaftsplan für diesen Bereich das Ziel I dar: "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft".

Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen für den gesamten Industrie- und Gewerbepark entstanden. Die hier geplante Verringerung der Flächen um ca. 3.170 m<sup>2</sup> stellt einen Eingriff dar und wird eine Neukalkulation der gesamten Ausgleichsfläche erfordern.

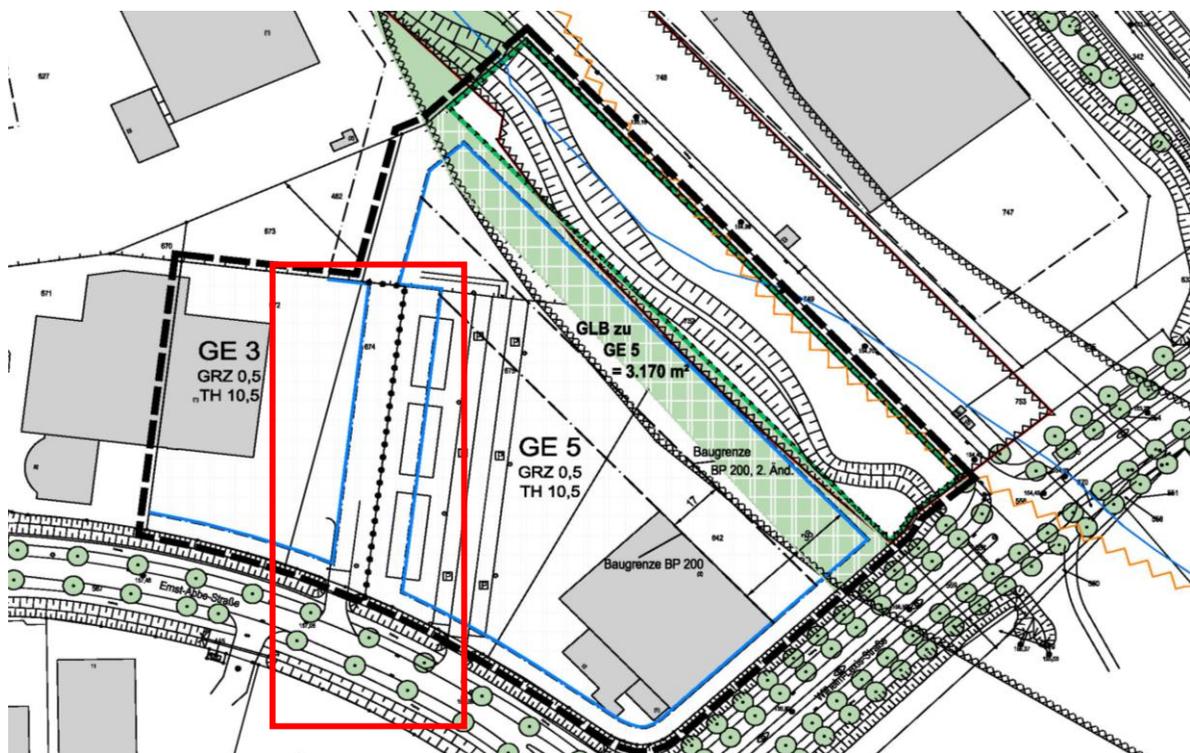


Abb. 2: Flächenreduzierung des GLB zugunsten des Gewerbegebietes GE 5 (ohne Maßstab)

Vor einer frühzeitigen Beteiligung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen, ob eine Befreiung für die geplante Änderung in Aussicht gestellt werden kann. In diesem Verfahren müssen die Naturschutzverbände nach dem Landesnaturschutzgesetz beteiligt werden.

### 2. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist.

Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die Flächen des überplanten geschützten Landschaftsbereiches.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Dachflächen und der gering belasteten Verkehrsflächen ist über das vorhandene offene Grabensystem abzuleiten und den bestehenden Versickerungsbecken zuzuführen.

Vor einer frühzeitigen Beteiligung ist zu prüfen, ob die Niederschlagswassermengen der zusätzlich versiegelten Flächen des überplanten geschützten Landschaftsbereiches hydraulisch von dem Grabensystem aufgenommen und abgeleitet werden können. Da der Baukörper an das offene Grabensystem bis auf wenige Meter heranrückt, ist zu prüfen, ob die in den einschlägigen Richtlinien festgesetzten notwendigen Abstände zwischen Versickerungsanlagen und Gründung eingehalten werden. Es ist zudem nachzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage durch die heranrückende Bebauung und deren Gründung nicht beeinträchtigt wird.

### 3. Tektonische und bergbauliche Störzone

Im Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig der Carl-Zeiss-Straße durch die RWE Power AG aus Bergschadenssicht neu bewertet: Die überbaubaren Flächen konnten im Bereich der tektonischen und bergbaulichen Störzone im Vergleich zum Bebauungsplan 200 zum Teil deutlich vergrößert werden. Auf diesen überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch auf Grund der Baugrundverhältnisse (bereichsweise Überkippung des gewachsenen Bodens um mehrere Meter) besondere Maßnahmen bei der Gründung von baulichen Anlagen erforderlich. Dazu sind bauliche Anlagen entweder vollständig im aufgeschütteten oder im gewachsenen Boden zu gründen, da ansonsten Verkantungen der Gebäude auftreten können. Darüber hinaus sind bei Gründungen im aufgeschütteten Boden besondere Untersuchungen hinsichtlich der ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die vorgenannten Gründungsaufgaben nachzuweisen. Die in der Bewertung der RWE Power AG vom 02.05.2013 gemachten Aussagen müssen für die an den südlichen Rand der Störzone heranrückende Bebauung verifiziert werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Durchführung der Änderung des o. a. Bauleitplans führt zu einer Vermarktbarkeit städtischer Ausgleichsflächen und zu einer besseren baulichen Nutzung der Flächen im Gewerbegebiet.

Im Rahmen der Umsetzung der Änderung können Einnahmen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke erzielt werden.

#### **Personelle Auswirkungen:**

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

#### **Anlagen:**

1. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 200 - IGP I - (ohne Maßstab)
2. Erläuterung der verwendeten Planzeichen