

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	17.12.2020
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	17.02.2021

Bebauungsplan 307 - Altstandort ESW Röhrenwerke - hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans 307 – Altstandort ESW Röhrenwerke – 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 ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 26.11.2020 gez. i.V. Gödde					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Zum 31. März 2020 musste die ESW Röhrenwerke GmbH mit über 200 Arbeitsplätzen an ihrem Standort an der Phönixstraße in Aue schließen. Für das Werksgelände existiert zurzeit keine verbindliche Bauleitplanung zur Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung. Um am Altstandort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, ist daher für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gewährleistet werden, dass sich auf dem Werksgelände mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliche Gewerbebetriebe ansiedeln und keine Umnutzungen stattfinden, die zu einer kritischen und nicht mehr handhabbaren Gemengelage führen können.

Der Stadt liegen keine Planungen zur zukünftigen Entwicklung der Gewerbefläche vor. Größe und mögliches Konfliktpotential lösen aus städtebaulicher Sicht einen Steuerungsbedarf aus. Mit Vertretern des Eigentümers haben bereits Gespräche zur Nachnutzung des Geländes stattgefunden.

Lage und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im Südwesten Eschweilers im Ortsteil Aue zwischen Eschweiler-Pumpe und Eschweiler-Röhe im Tal der Inde am Osthang des Propsteier Waldes. Die sich kreuzenden Bahnlinien grenzen den Ortsteil Aue ein. Er ist historisch bedingt geprägt durch gewerblich-industrielle Nutzung (Eisengießerei, Eisenwalzwerk, Maschinenfabrik, Röhrenwerk). Unmittelbar angrenzend an die zwei prägenden Gewerbeflächen schließen sich entlang der Auestraße sowie zwischen Phönixstraße und Auestraße Wohnbauflächen an. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Süden an das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Indetal zwischen Stolberg und Eschweiler“. Insgesamt ergibt sich eine Gemengelage von unterschiedlichen Nutzungen.

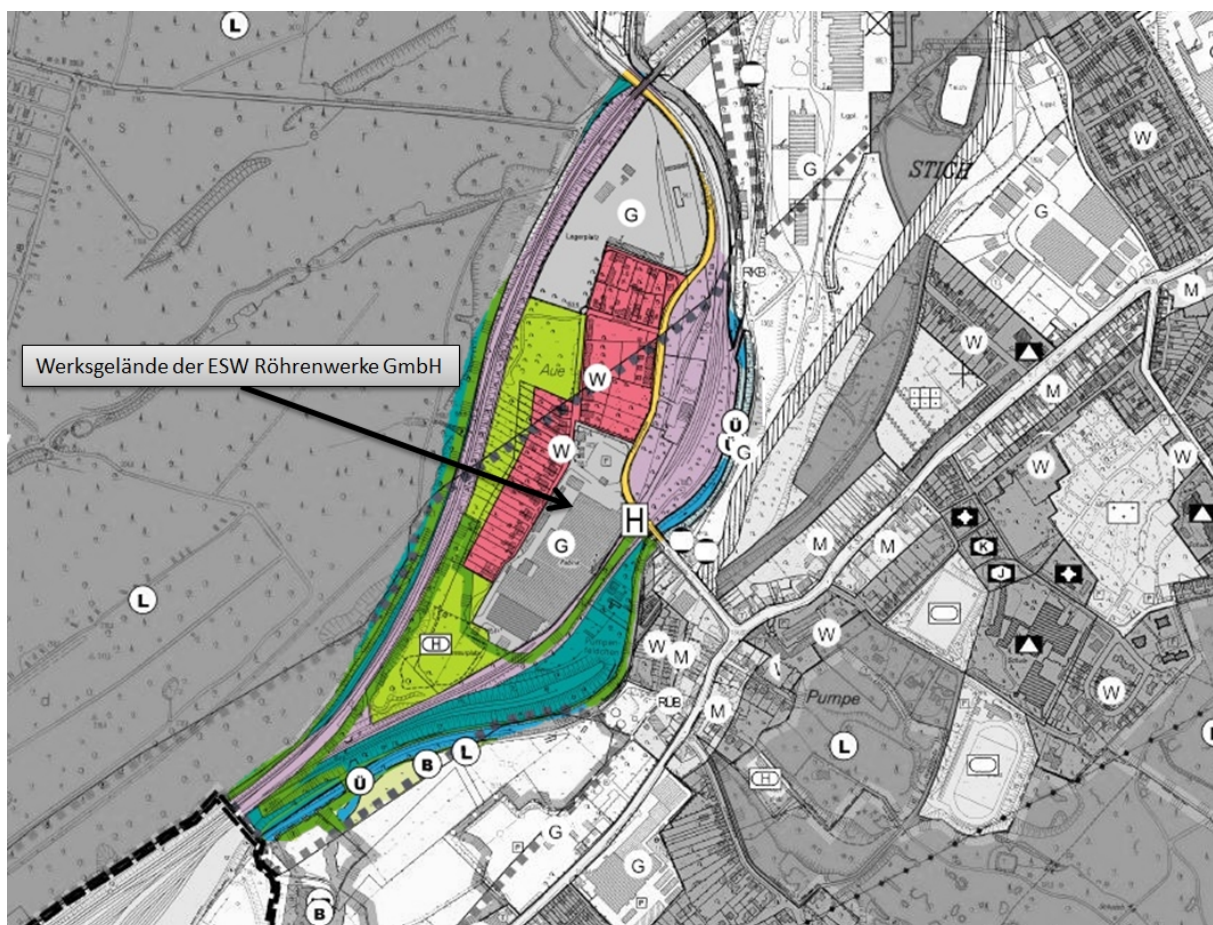


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, FNP 2009 (Quelle: inkasPortal)

Bei den Betrachtungen ist die zusätzlich geplante gewerbliche Entwicklung im nördlichen Bereich der Austraße zu berücksichtigen. Zurzeit befindet sich hier die 21. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung (siehe Sitzungsvorlage Nr. 308/19).

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Anlage 1) umfasst insgesamt ca. 4,9 ha. Er umgrenzt das Werksgelände der ehemaligen ESW Röhrenwerke GmbH. Die Fläche ist überwiegend durch großflächige Hallen bebaut und versiegelt. Die Gebäudehöhen der Gewerbebauten sind maßgeblich höher als die eingeschossigen Wohngebäude, die direkt an das Gewerbegrundstück angrenzen. Das Verwaltungsgebäude in unmittelbarer Nähe der Auestraße weist drei Geschosse auf. Der gesamte Gebäudekomplex steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Nordwesten schließt der Geltungsbereich an die Wohnhäuser der Auestraße an. Im Nordosten bindet der Geltungsbereich die dem Betrieb zugehörigen Parkflächen mit ein. Im Südosten bilden die Bahnanlagen die Abgrenzung. Im Südwesten bildet der erhaltenswerte Bereich des Landschaftsschutzgebiets mit dem Hundedressurplatz die Abgrenzung. Somit umfasst der Geltungsbereich in seinen Grundzügen die im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellte Fläche.

Aus Urheberrechtsgründen entfernt

Abb. 2: Luftbildperspektive aus Richtung Süden mit Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: BING)

Planungsziele

Eine städtebaulich problematische Entwicklung durch Entstehung brachfallender Gebäudeteile und minderwertiger Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 307 – Altstandort ESW Röhrenwerke - verhindert werden. Um das Entwicklungspotential der Fläche nicht einzuschränken, sollte die Erhaltung der Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht im Vordergrund stehen.



Abb. 3+4: Impressionen vom Werksgelände und der vorhandenen Wohnbebauung (Quelle: Stadt Eschweiler)

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

1. Beibehaltung der gewerblichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage. Die Bahnanlagen grenzen das Plangebiet nach Osten zu den beiden Ortsteilen Pumpe und Stich und nach Westen zum Landschaftsschutzgebiet / Propsteier Wald ab. Die gewerbliche Nutzung der Betriebsflächen ist historisch gewachsen. Da die Voraussetzungen zur Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes im Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht als ungünstig zu bewerten sind (u.a. hohe Immissionsbelastung, Altlastenbelastung, etc.), soll für den Altstandort der ESW Röhrenwerke GmbH weiterhin eine gewerbliche Nutzung festgelegt werden. Auf den Flächen kann eine vorhandene Nachfrage nach Gewerbeflächen befriedigt werden. Trotz der Randlage im Stadtgebiet ist das Gewerbegebiet durch die L 238 in unmittelbarer Nähe gut erschlossen.

Wie in den übrigen Eschweiler Gewerbegebieten auch, sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Diese Festlegungen sollen getroffen werden, um den Zielen der Stadt zum Umgang mit Einzelhandelsbetrieben, welche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler von 2016 dargelegt sind, zu entsprechen.

2. Beschränkung der Folgenutzung auf wohngebietsverträgliches Gewerbe

Die Aufgabe der bisherigen Nutzung erfordert eine neue planungsrechtliche Bewertung: Die Gewerbeflächen grenzen an Wohnbauflächen an. Folgenutzungen sind im Bebauungsplan daher auf wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zu beschränken. Verkehrsintensive Betriebsformen wie Speditionen sowie Gewerbe mit hohen Emissionen sind somit kritisch zu sehen.

3. Gliederung der zukünftigen gewerblichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann die gewerbliche Nutzung neu geordnet werden und zur Steigerung der Attraktivität des Standortes beitragen. Eine Gliederung und mögliche Beschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens soll zukünftig die Verträglichkeit zur angrenzenden störempfindlichen Wohnbebauung gewährleisten. Möglich wäre die Beschränkung der zulässigen Emissionen auf Teilflächen des Gewerbegebietes, die dann als Pufferzone zwischen den beiden Nutzungen fungieren könnten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft, ob es im Hinblick auf allgemeine ökologische Ziele und den Klimaschutz sinnvoll ist, die hochgradig versiegelte Gewerbefläche aufzubrechen und Grünstrukturen zu integrieren.

4. Direkte Erschließung der Gewerbefläche an das übergeordnete Straßennetz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen einem erhöhten Verkehrsaufkommen entlang der Wohnbebauung an der Austraße entgegenwirken. Daher wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angestrebt, das Gelände ausschließlich über die Phönixstraße an das übergeordnete Straßennetz anzubinden.

5. Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Die Stadt Eschweiler unterstützt die nachhaltige Entwicklung von Bauvorhaben. Mit dem Beschluss der Eschweiler Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2018 wurden sechs Handlungsfelder für eine nachhaltige Stadtentwicklung definiert, die unter anderem einen ressourcenschonenden Umgang als Ziel ausgegeben haben. Konkret soll für die neu zu entwickelnde Gewerbefläche daher die Ansiedlung von Unternehmen, die den Nachhaltigkeitsgedanken fortführen, ermöglicht und gefördert werden. Dies kann sich sowohl in der Art der Nutzung als auch in der Bauweise der Vorhaben widerspiegeln.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren für die überbaubaren Flächen ein städtebauliches Konzept in enger Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer erstellt.

Zur Schallschutzthematik wird im weiteren Verfahren ein Gutachten erstellt. Mit den daraus resultierenden Festsetzungen zum Schallschutz sollen gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets gewährleistet

werden. Die bestehende Vorbelastung durch die Bahnanlagen wird dabei berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit möglicher weiterer Gutachten wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Verwaltung empfiehlt als ersten Schritt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 307 – Altstandort ESW Röhrenwerke – mit dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 1) zu beschließen. Im Anschluss wird die Verwaltung die Unterlagen für den nächsten Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren (Frühzeitige Beteiligung) erarbeiten und dem Ausschuss zur Entscheidung vorlegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem im Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910000 – Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen – zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans 307 – Altstandort ESW Röhrenwerke - bindet als Pflichtaufgabe der Gemeinde Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans 307 - Altstandort ESW Röhrenwerke -