

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

| | | | |
|---------------------|-------------------------------------|------------|------------|
| 1. Beschlussfassung | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 12.12.2023 |
|---------------------|-------------------------------------|------------|------------|

**Bebauungsplan 312 - Östlich Phönixstraße -;
 hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 312 – Östlich Phönixstraße – 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 (Anlagen 2 und 3) 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: 01.12.2023 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Leonhardt gez. Gödde </div> | | | | | |
| 1 | | 2 | | 3 | | 4 | |
| <input type="checkbox"/> zugestimmt | | <input type="checkbox"/> zugestimmt | | <input type="checkbox"/> zugestimmt | | <input type="checkbox"/> zugestimmt | |
| <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen | | <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen | | <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen | | <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen | |
| <input type="checkbox"/> abgelehnt | | <input type="checkbox"/> abgelehnt | | <input type="checkbox"/> abgelehnt | | <input type="checkbox"/> abgelehnt | |
| <input type="checkbox"/> zurückgestellt | | <input type="checkbox"/> zurückgestellt | | <input type="checkbox"/> zurückgestellt | | <input type="checkbox"/> zurückgestellt | |
| Abstimmungsergebnis | | Abstimmungsergebnis | | Abstimmungsergebnis | | Abstimmungsergebnis | |
| <input type="checkbox"/> einstimmig | | <input type="checkbox"/> einstimmig | | <input type="checkbox"/> einstimmig | | <input type="checkbox"/> einstimmig | |
| <input type="checkbox"/> ja | | <input type="checkbox"/> ja | | <input type="checkbox"/> ja | | <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:

Zum 31. März 2020 schlossen die ESW Röhrenwerke GmbH ihren Standort an der Phönixstraße in Aue mit über 200 Arbeitsplätzen. Für das Werksgelände existiert sowohl südwestlich als auch östlich der Phönixstraße keine verbindliche Bauleitplanung, die die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet steuert (siehe Abb. 1).

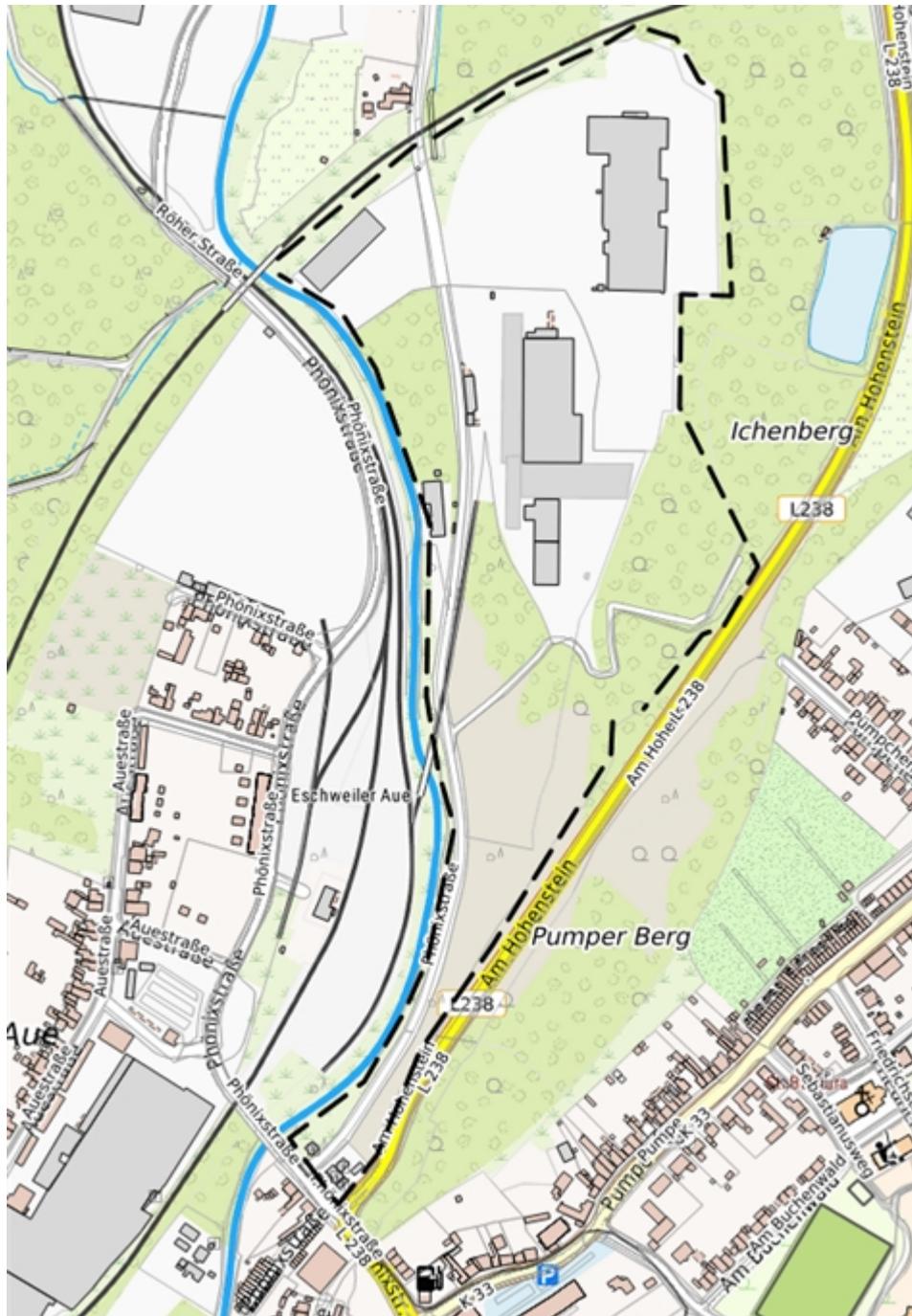


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: geoportal.staedtregion-aachen.de)

Mit Vertretern des Eigentümers haben bereits Gespräche zu einer Nachnutzung des gesamten ehemaligen Werksgeländes stattgefunden. Der Stadt wurde ein Konzeptentwurf zu einer möglichen zukünftigen Flächenentwicklung und -nutzung für den östlichen Teil vorgelegt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Flächen zu schaffen, ist für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung ist notwendig, um eine städtebaulich problematische Entwicklung und die Entstehung und Verfestigung einer Industriebrache zu verhindern und die zukünftige Entwicklung zu steuern. Aus diesem Grund

wurde im Namen der Eigentümerin durch Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mdB mit Schreiben vom 17.10.2023 (Anlage 4) ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt zwischen „Phönixstraße“ und der Straße „Am Hohenstein“ (L 238) im Ortsteil Pumpe. Es umfasst das Gelände und Gebäude der ehem. ESW Röhrenwerke GmbH im Süden sowie im Norden die Flächen der Sortier- und Recyclinganlage Wertz. Das Plangebiet wird begrenzt durch

- den Verlauf der Inde im Westen (Ortsteil Aue),
- die Landesstraße 238 (Am Hohenstein) im Osten (Ortsteil Stich)
- die Bahnanlagen der Bahnverbindung zwischen Aachen und Köln im Norden,
- die Phönixstraße im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Anlage 1) umfasst insgesamt ca. 17 ha. Im nördlichen Bereich befinden sich neben großflächigen Hallen auch umfangreiche Flächenversiegelungen. Für die Hallen ist ein Abriss geplant bzw. einzelne Hallen wurden bereits abgerissen.

Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verfolgt:

Beibehaltung der gewerblichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die Sortier- und Recyclinganlage der Firma WERTZ Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. Diese soll im Bestand erhalten bleiben.

Die gewerbliche Nutzung der Flächen ist historisch gewachsen. Auch zukünftig soll für den Bereich des Plangebiets weiterhin eine gewerbliche Nutzung festgelegt werden. Auf den Flächen kann eine vorhandene Nachfrage nach Gewerbeflächen befriedigt werden.

Schutz der zentralen Versorgungsbereiche

Wie in den übrigen Eschweiler Gewerbegebieten sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die 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.

Erschließung der Gewerbefläche an das übergeordnete Straßennetz

Trotz der Randlage im Stadtgebiet ist das Plangebiet gut erschlossen. Es wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angestrebt, das Gelände ausschließlich im Süden über den Abzweig der Phönixstraße, die weiter als Privatstraße in das Plangebiet hineinführt, an das übergeordnete Straßennetz anzubinden. Eine direkte Anbindung des Geländes über die L 238 wird aus verkehrstechnischen Gründen als nicht zielführend erachtet.

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.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplans 312 – Östlich Phönixstraße – mit dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 1) zu beschließen. Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung auf Grundlage des Nutzungskonzepts und der Begründung (Anlagen 2 und 3) beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Eigentümer / Investor.

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Über die Kostentragung wird mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des o.a. Bebauungsplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Ziel-, Nutzungskonzept
3. Begründung
4. Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans