



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · 50945 Köln

Stadt Eschweiler
Dezernat III
Herrn Hermann Gödde
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Köln, 17.10.2023

Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans 312 - Östlich Phönixstraße -

Sehr geehrter Gödde,

im Namen

beantragen wir die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplans 312 - Östlich Phönixstraße -. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt bei.

Unsere Mandantin hat die Flächen der ehemaligen ESW Röhrenwerke erworben. Zur Entwicklung der Flächen sowie des Geländes der nördlich angrenzenden Sortier- und Recyclinganlage WERTZ und der südlich angrenzenden Grünflächen ist entsprechend § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.

Im Plangebiet soll ein zukunftssicherer Gewerbe- / Industriebereich entwickelt werden.

Prof. Dr. Heribert Johlen ^{†PV}
Dr. Franz-Josef Pauli ^P
Dr. Rainer Voß ^{PVM}
Dr. Michael Oerder ^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau ^{PV}
Thomas Elsner ^{PB}
Rainer Schmitz ^{PV}
Dr. Alexander Beutling ^{PVM}
Dr. Markus Johlen ^{PV}
Eberhard Keunecke ^{PB}
Dr. Inga Schwertner ^{PV}
Dr. Philipp Libert ^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M. ^{PVL}
Dr. Felix Pauli ^{PV}
Dr. Tanja Parthe ^{PV}
Martin Hahn ^{PG}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. ^{PVE}
Nick Kockler ^{PV}
Béla Gehrken ^{PDV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Nima Rast ^{PV}
Dr. Elmar Loer, EMBA ^{GA}
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Dr. Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Maya Soethout
Dr. Jan-Moritz Schanze
Steffen Ralle ^B
Anja Löwenberg
Christina Hamacher
Aline Sent

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für
Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
M Anwalt/Mediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
A Executive Master of Business
Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Sortier- und Recyclinganlage WERTZ, die weiterhin gewerblich genutzt werden soll. Neben einer Sicherung des Bestandes sollen dem Betrieb adäquate Erweiterungsmöglichkeiten auf seinem Gelände geboten werden. Die südlich angrenzenden Flächen der ehemaligen ESW Röhrenwerke sollen neu entwickelt und einer logistischen Nachnutzung zugeführt werden. In diesem Zuge soll der Rückbau der Bestandsgebäude und die Neuerrichtung von drei Logistikhallen sowie eines Bürogebäudes erfolgen. Die die Flächen des ehemaligen ESW Röhrenwerks umgebenden Grünstrukturen werden unter Beachtung des Gewässerschutzes erhalten und aufgewertet. Im südlichen Knotenpunkt wird die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung geprüft. Die durch das Plangebiet verlaufende Privatstraße soll erhalten und ausgebaut werden.

Eine grafische Darstellung der geschilderten Planung finden Sie im **anliegenden** Nutzungskonzept sowie im Bebauungskonzept „Logistik und Büro“.

2.

Die Aufstellung des Bebauungsplans gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Für die Verwirklichung der dargestellten Planung sprechen gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange.

Die Entwicklung eines zukunftssicheren Gewerbe- und Industriebereiches dient den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, vgl. § 1 Absatz 6 Nr. 8 a) und c) BauGB. Bei der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange vor allem durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Der geplante Logistikbetrieb dient dem Interesse der Allgemeinheit an der Versorgung mit Gütern. Darüber hinaus sichert die Planung den Gewerbestandort der Sortier- und Recyclinganlage. Dem Betrieb sollen auch adäquate Erweiterungsmöglichkeiten auf seinem Gelände ermöglicht werden. Dies fördert das Interesse der Allgemeinheit am sachgerechten Umgang mit Abfällen und somit Belange des Umweltschutzes, vgl. § 1 Absatz 6 Nr. 7 e) BauGB.

Die Umnutzung der Brachfläche des ehemaligen ESW Röhrenwerkes mindert den Flächenverbrauch und ist gegenüber der Verwirklichung von Vorhaben „auf der grünen Wiese“ vorzugswürdig. Die sog. „Bodenschutzklausel“ des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB verlangt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Konkretisiert wird dieses Gebot durch den gesetzgeberischen Hinweis in Halbsatz 2, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Entwicklung der Gemeinde

insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen erfolgen soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der geplanten logistischen Nachnutzung handelt es sich um eine solche Wiedernutzbarmachung von Flächen („Flächenrecycling“). Da das Gebiet der ehemaligen Röhrenwerke bereits in erheblichen Umfang versiegelt ist, trägt die Bauleitplanung zum sparsamen Umgang mit dem Boden bei.

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierbei sind nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 a) insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu beachten. Im südlichen Teil des Plangebiets sollen die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und aufgewertet werden. Dies soll auch zum Gewässerschutz des nahegelegenen Flusses Inde beitragen. Insofern berücksichtigt die Planung die Aufgabe der Erhaltung und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen.

3.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplans notwendigen Planungsleistungen werden im Auftrag und auf Kosten unserer Mandantin durch das Planungsbüro [REDACTED] erbracht. Die für die Durchführung der Planung notwendigen Gutachten und Untersuchungen werden in Abstimmung mit der Stadt von unserer Mandantin beauftragt und beigebracht.

Zwecks Regelung der Planungsleistungen zum Bebauungsplan 312 ist unsere Mandantin zum Abschluss des **anliegenden** städtebaulichen Vertrages bereit. Ein unterschriebenes Original folgt auf dem Postweg.

Wir bedanken uns auch im Namen unserer Mandantin für die konstruktive Zusammenarbeit im Rahmen bereits stattgefundenener Abstimmungsgespräche und bitten – im Rahmen Ihres planerischen Ermessens – um die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Rechtsanwalt