

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	20.06.2024
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 210 - Industrie- und Gewerbepark I-IV -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 210 – Industrie- und Gewerbepark I-IV – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung (Anlagen 2 und 3) mit Begründung (Anlage 4) gemäß § 3 (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: 07.06.2024 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Leonhardt gez. Vogelheim </div>					
1		2		3		4	
<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
<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
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:

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Weisweiler und der Bundesautobahn A4 zwischen den Landesstraßen L11 - Aldenhovener Straße - und L228 - Zum Hagelkreuz -. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 210 - Industrie- und Gewerbepark I-IV - umfasst im Wesentlichen die Flächen des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP) sowie die südlich angrenzenden Waldflächen; insgesamt eine Fläche von ca. 100 ha.

Der IGP wurde in den 1990er Jahren als Teil der „Zukunftsinitiative Montanregionen“ des Landes NRW geplant und entwickelt. Im Verlauf der letzten 30 Jahre sind fast alle Grundstücke innerhalb des ursprünglichen IGP bebaut worden. Im Plangebiet befinden sich nur noch einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile (allesamt in Privatbesitz), welche bislang noch nicht baulich genutzt werden. Aufgrund des hohen Belegungsgrades und einer gleichzeitig konstanten Nachfrage nach Gewerbeflächen, wurden in den vergangenen Jahren bereits weitere Industrie- und Gewerbegebiete im Umfeld des ursprünglichen IGP ausgewiesen und erschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind an vielen Stellen die Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken ausgeschöpft. Aus diesem Grund wurden in den letzten Jahren in Teilbereichen bereits Änderungen an den entsprechenden Bebauungsplänen vorgenommen. Diese dienen vorrangig dazu, die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen sowohl in der Höhe als auch in der Fläche zu erweitern. Auch an anderen Stellen im IGP wurden Bauanträge zur Erweiterung bestehender Betriebe gestellt, mussten jedoch häufiger auf Grundlage der Ursprungspläne aus planungsrechtlicher Sicht abgelehnt werden. Aus diesem Grund werden die dort geltenden Bebauungspläne (200 - 203, zzgl. Änderungen), welche den zentralen Teil des IGP bilden, überplant.

Ziel des Bebauungsplans 210 - Industrie- und Gewerbepark I-IV - ist die nachhaltige Weiterentwicklung des IGP zur Schaffung eines zukunftsfähigen Industrie- und Gewerbegebietes. Durch die Überplanung der ursprünglichen Bebauungspläne sollen die Voraussetzungen für eine Fortentwicklung des Bestandes geschaffen werden, welche sowohl in wirtschaftlicher als auch klimatischer Hinsicht den bereits bestehenden sowie den zukünftigen Herausforderungen gerecht wird. Auf der einen Seite sollen den ansässigen Unternehmen Möglichkeiten zur Erweiterung und Fortentwicklung ihrer Betriebe gegeben werden. Auf der anderen Seite muss dabei, vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, auch den sich verändernden klimatischen Bedingungen Rechnung getragen werden. Der in den 1980er Jahren für den IGP erarbeitete Rahmenplan war im Hinblick auf die Verknüpfung von wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten sehr fortschrittlich. Die in diesem Zusammenhang formulierten Ziele des Rahmenplans werden bei der vorliegenden Planung weiter beachtet; die zentralen Planungsinhalte bleiben bestehen.

Konkret wird nun eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand angestrebt. Vorgesehen sind hierfür u.a. die Erhöhung der Grundflächenzahl, die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen sowie die Erweiterung der Baugrenzen an den Stellen, wo es städtebaulich sinnvoll und insbesondere im Hinblick auf den Schutz angrenzender Grünflächen vertretbar ist. Durch die entsprechenden Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, sodass bestenfalls Betriebsverlagerungen bzw. -abwanderungen verhindert werden können. Der Bebauungsplan stärkt somit die örtliche und regionale Wirtschaftsstruktur und trägt zum Erhalt von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet bei.

Um neben wirtschaftlichen Belangen auch den sich verändernden klimatischen Bedingungen und deren Folgen, bspw. Starkregenereignissen oder Hitzewellen, Rechnung zu tragen, sollen als Ausgleich zur stärkeren Ausnutzung der Baugrundstücke Festsetzungen zur Qualifizierung der Baugebiete in ökologischer und klimatischer Hinsicht getroffen werden. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist eine bauliche Verdichtung vorgesehen, bei der gleichzeitig die bestehenden Grünstrukturen weitgehend erhalten und bspw. durch die Festsetzung von Dachbegrünung erweitert werden.

Durch eine maßvolle Steigerung der Bebauungsdichte kann eine Neuinanspruchnahme bislang un bebauter Flächen vermieden werden. Obwohl eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des IGP ermöglicht wird, trägt der Bebauungsplan somit auch dem schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie dem Schutz des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Rechnung.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans 210 - Industrie- und Gewerbepark I-IV - ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungen der bestehenden Gewerbebetriebe zu

schaffen. Da diese bislang häufiger an den derzeit geltenden Festsetzungen gescheitert sind bzw. scheitern, ist eine Umsetzung der Planungsziele auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne nicht möglich. Die Aufstellung eines Geltungsbereich übergreifenden neuen Bebauungsplans bietet gegenüber mehreren entsprechenden Änderungen der derzeit geltenden Pläne erhebliche zeitliche und verfahrenstechnische Vorteile.

In diesem Zusammenhang sollen darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen bzw. Festsetzungen, dort wo es städtebaulich sinnvoll und geboten ist, vereinheitlicht werden. Zwar basieren alle IGP-Bebauungspläne auf dem Ende der 1980er Jahren entwickelten Rahmenplan; unterschiedliche Detaillierungsgrade bei den textlichen Festsetzungen und die vorgenommenen Änderungen haben jedoch dazu geführt, dass in unterschiedliche Baugebieten teilweise unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen gelten, u.a. im Hinblick auf zulässige Nutzungen oder Gebäudehöhen. Diese Uneinheitlichkeit schränkt einige Eigentümer:innen mehr ein als andere; obwohl für beide Grundstücke im Rahmenplan eine ähnliche Nutzung vorgesehen war.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 210 – Industrie- und Gewerbepark I-IV – wird im regulären Planverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans 210 – Industrie- und Gewerbepark I-IV – (Anlage 2 und 3) mit dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich und zugehöriger Begründung (Anlage 4) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen. Es ist geplant, nach den Sommerferien (im August/ September), die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und diese als Auftakt mit einer Informationsveranstaltung für die Eigentümer:innen/ Gewerbetreibenden im IGP zu beginnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit wird sich aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren ergeben.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans 210 – Industrie- und Gewerbepark I-IV – bindet als kommunale Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich
- 2 Entwurf des Bebauungsplans (4 Blätter) mit Legende
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung