

Euskirchen, 27.10.2016

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 272/2016

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 14 A/Ortsteil Großbüllesheim, für einen Bereich der LEP-Fläche

a) Bildung von Teilabschnitten und Änderung des Geltungsbereichs

b) Erneute Planberatung

c) Beteiligung der Öffentlichkeit

d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	07.12.2016						

Kosten der Maßnahme: €

Erträge der Maßnahme: €

im Haushaltsplan veranschlagt:

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

Mittel stehen zur Verfügung:

ggf. Deckungsvorschlag:

jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €

weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Ja
 Ja
 Ja

Nein
 Nein
 Nein

Zustimmung der Revision liegt vor.

Beschlussvorschlag:

a) Der Bildung von Teilabschnitten und dem geänderten Geltungsbereich wird zugestimmt.

b) Der Ausschuss nimmt das veränderte städtebauliche Konzept zur Kenntnis.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme durchzuführen.

d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von flächenintensiven industriellen Großvorhaben geschaffen werden, so wie es der Landesentwicklungsplan für diese insgesamt 205 ha große Fläche auf den Stadtgebieten der Stadt Euskirchen und der Gemeinde Weilerswist vorsieht. Nachdem im Jahr 2000 bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst worden war, wurde am 26.09.2012 ein erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 gefasst, weil der erste Aufstellungsbeschluss mehrere Wahlperioden zurücklag.

Im Jahre 2009 wurde die LEP-Fläche Euskirchen/Weilerswist Anstalt öffentlichen Rechts, kurz LEP-AöR, gegründet, die die Aufgabe hat, die Grundstücke im Bereich der LEP-Fläche zu erwerben und die Plan- und Baureife herzustellen.

Um der Aufgabe des Flächenerwerbs Nachdruck zu verleihen, wurde mit Beschluss des Rates am 28.05.2013 die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 angeordnet. Um einen mit der Umlegung vorzunehmenden Flächenausgleich zu ermöglichen, wurde parallel dazu im Planungsausschuss am 07.05.2013 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 mit geändertem Geltungsbereich und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Hinsichtlich des Planrechts wurden in der Folge Gespräche mit der Bezirksregierung geführt, um den besonderen Vorgaben der Landesplanung in diesem Fall Rechnung zu tragen. Ergebnis ist, dass das auf zwei Gemeindegebieten liegende Plangebiet in Abschnitte aufgeteilt werden darf, sofern eine Flächengröße von mind. 80 ha und mehr bestehen bleibt. Daraufhin hat auch die Gemeinde Weilerswist einen Aufstellungsbeschluss für den Teil der LEP-Fläche beschlossen, der auf dem Gemeindegebiet Weilerswist liegt. Die Ziele und vorgesehenen Festsetzungen sind identisch zu denjenigen, die auch im Stadtgebiet Euskirchen gelten sollen.

Des Weiteren wurden Immissionsschutzgutachten, landschaftspflegerische Gutachten sowie Artenschutzgutachten beauftragt. Eine besondere Problemstellung resultiert daraus, dass ein tatsächliches Vorhaben noch nicht bekannt ist. Insofern müsste Planrecht geschaffen werden, das eine größtmögliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht, um keine unnötigen Hindernisse für eine Ansiedlung zu schaffen. Die aus einer solchen Festsetzung sich ergebenden Ausgleichsverpflichtungen hinsichtlich Natur und Landschaft sowie Artenschutz nehmen jedoch einen Umfang ein, der sich ohne Kenntnis des tatsächlichen Projektes sowie eines Investors durch Mittel der öffentlichen Hand nicht finanzieren lassen. Ähnliches gilt für die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen. Hier können zwar die Vorbelastungen aus dem benachbarten Industrie- und Gewerbegebiet (IPAS) berücksichtigt werden, jedoch lässt sich die Wechselwirkung mit einer zukünftigen Ansiedlung nur schwierig darstellen.

Angesichts dieser Umstände wurde das Planverfahren 2015 bis Mitte 2016 mit weniger Priorität verfolgt und der Fokus auf die Bodenarchäologie, die Kampfmittelräumung sowie auf die Umlegung gelegt.

Hinsichtlich des Umlegungsverfahrens wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit den im Plangebiet noch verbliebenen Fremdeigentümern auf dem Stadtgebiet Euskirchen Kontakt aufgenommen und zahlreiche Gespräche geführt. Diese intensive Kommunikation war auch erfolgreich. Ein Eigentümer einer Fläche im Kernbereich der LEP-Fläche hat seine Fläche an den nördlichen Rand getauscht. Ein weiterer Eigentümer war bereit, seine Fläche zu verkaufen. Schließlich hat noch ein weiterer Eigentümer signalisiert, seine im Kernbereich liegende Fläche an den nordwestlichen Rand der LEP-Fläche zu tauschen.

Letztlich verbleiben noch zwei Eigentümer von relativ kleinen Flächen in einem ca. 80 ha großen Kerngebiet der LEP-Fläche, welches unmittelbar an die Haupterschließungsstraße „Am Silberberg“ angrenzt.

Es wurden ferner Überlegungen angestellt, wie eine zukünftige Flächenzuordnung innerhalb des Plangebietes sein könnte, um eine großflächige Ansiedlung zu verwirklichen. Hierzu wurde auch ein Rechtsgutachten eingeholt. Das bestätigt grundsätzlich die Möglichkeit einer Umlegung auf Grundlage der Vorgaben des Landes. Es weist jedoch in der konkreten Durchführung, insbesondere hinsichtlich der Flächenbewertung, auf Risiken hin, die aufgrund der Besonderheit des Falles nicht abschließend beurteilt werden können.

Nachdem die Planungsvorbereitungen sowie die Umlegungsvorbereitungen viele Erkenntnisse für die Flächen ergeben haben und ein zusammenhängender Bereich von über 80 ha zur Verfügung steht, ist die LEP-AöR gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung des Kreises und der NRW.Invest an 6 Projektentwickler herangetreten, die international Großvorhaben vermitteln. Ergebnis dieser Gespräche ist, dass eine Größenordnung von 80 ha, wie sie das Land vorgibt, auch aus Sicht der Projektentwickler kaum vermarktbar erscheint. Dementsprechend hat die LEP-AöR gemeinsam mit der Stadt Euskirchen und dem Kreis Euskirchen sowie der Gemeinde Weilerswist versucht, im Rahmen der LEP-Fortschreibung eine Änderung hinsichtlich der Vorgaben für diese Flächen zu bewirken. Leider werden die kommunalen Argumente, die auch vom Wirtschaftsministerium unterstützt werden, von der Staatskanzlei als Oberste Planungsbehörde nur sehr begrenzt aufgenommen. Die 80 ha-Vorgabe wird bestehen bleiben. Allerdings soll es zukünftig möglich sein, ausnahmsweise einen Unternehmensverbund anzusiedeln, der beginnend mit 10 ha für einen Industriebetrieb die Fläche sukzessiv in Anspruch nehmen kann.

Ferner signalisierten die Projektentwickler, dass eine Ansiedlung in jedem Falle in überschaubarer Zeit von möglichst weniger als einem Jahr umgesetzt werden sollte. Dies ist nach dem heutigen Planstand kaum zu erreichen. Außerdem vertraten die Projektentwickler die Auffassung, dass, unabhängig von einer konkreten Ansiedlung, ob als produzierendes Gewerbe oder eines Logistikunternehmens, aller Voraussicht nach Hallen in Systembauweise errichtet würden. Dies sind 14 m bis 16 m hohe Hallen, wie sie die DPDHL im Sommer 2016 auf dem benachbarten Gelände im IPAS errichtet hat. Zwei Projektentwickler haben für die Flächen einen möglichen Bebauungsentwurf vorgelegt, der nun Grundlage einer konkreten Bauleitplanung werden kann. Über diese max. Gebäudehöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten, wie Außenschächte und Schornsteine, zugelassen werden. Sollten darüber hinaus bauliche Anlagen errichtet werden müssen, so könnten für diese Bauteile entweder Befreiungen erteilt oder eine Planänderung vorgenommen werden.

Aus den Erkenntnissen der Gespräche mit den Projektentwicklern sowie aus den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen und Gesprächen mit den Eigentümern schlägt die Verwaltung vor, das Plangebiet auf eine ca. 80 ha große Fläche unmittelbar östlich der Straße Am Silberberg und nördlich der L 182 zu beschränken. In diesem Gebiet liegen lediglich zwei Fremdeigentümer.

Die Festsetzungen beinhalten ebenso wie der ursprüngliche Planentwurf keine öffentlichen Verkehrsflächen, weil davon ausgegangen wird, dass Investoren einer zukünftigen Ansiedlung private Gewerbestraßen und Parkplätze errichten. Die Baugrenze umschließt das gesamte Gebiet und wird lediglich im unteren Drittel in Ostwestrichtung unterbrochen, weil hier zwei Leitungen liegen, die nicht überbaut werden können. Sollte sich ein Investor bereit erklären, die Leitungen zu verlegen, so ließe sich auch diese Fläche mittels einer Befreiung überbauen, weil dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt würden. Als Bauhöhe sind nunmehr 16 m vorgesehen anstatt der 40 m, die im Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 2013 enthalten waren. Eine solche Höhe bedeutet einen deutlich geringeren Eingriff in Natur und Landschaft. Auch die Plangebietsgröße reduziert den Aufwand für Ausgleich und Artenschutz deutlich. Die Stadt ist zuversichtlich, dass für eine solche Plangebietsgröße sich diese Belange soweit vereinbaren lassen, dass sie ohne großen Aufwand vorgehalten werden können, um im Falle einer Ansiedlung umgesetzt werden zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, für dieses verkleinerte Plangebiet eine großflächige Bebauung mit bis zu 16 m hohen Baukörpern vorzusehen. Für das Planverfahren würde eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als 2-wöchige Einsichtnahme mit parallel laufender frühzeitiger Beteiligung der TÖB vorgenommen, so dass danach eine Offenlage vorbereitet werden kann. Ein Satzungsbeschluss soll erst gefasst werden, wenn eine konkrete Ansiedlung bekannt ist. Dadurch werden die aus dem Planrecht entstehenden Verpflichtungen erst zum Zeitpunkt einer Ansiedlung

wirksam. Eine so vorangetriebene Planung ließe sich aller Voraussicht nach innerhalb der von Firmen erwarteten kurzen Frist umsetzen. Insofern wäre das Ziel, das die LEP-AöR gemeinsam mit den Belegenheitskommunen anstrebt, erfüllt.

Die Verwaltung schlägt ferner vor, die Anordnung der Umlegung nicht aufzuheben. Jedoch sollte das förmliche Verfahren durch einen Umlegungsbeschluss durch den Umlegungsausschuss weiterhin nicht eingeleitet werden.

In Vertretung

Oliver Knaup

Anlagen

Übersicht Teilbereiche BP Nr. 14 A, B und C

Planzeichnung

Lageplan – Vorschlag Projektentwickler