

**VERWALTUNGSVORLAGE**  
**öffentlich**  
**(3 Tage nach Versand)**

**20.08.2019**  
**Nr. 1134/V 16**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>(voraussicht.) Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	12.09.2019
Haupt- und Finanzausschuss	16.09.2019
Rat	23.09.2019

**Kurzbezeichnung**

Entwicklung Thyssen-Deponie  
- Grundsatzbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Entwicklung der ehemaligen Deponie-Fläche zu einem Gewerbe- und Industriestandort gemeinsam mit dem Flächeneigentümer und den beteiligten Stellen weiterzuführen und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

**Sach- und Rechtslage:**

Mit dem ehemaligen Werkserweiterungsgelände der Rheinstahl AG/Thyssen Maschinenbau GmbH sowie der zugehörigen Deponie „In den grünen Erlen“ befindet sich innerhalb des Wittener Stadtgebiets eine entwicklungsfähige Brachfläche, die in Zusammenarbeit mit den derzeitigen Flächeneigentümern zu einem Industrie- und Gewerbestandort entwickelt werden soll. In den vergangenen Jahren wurde hierzu in Zusammenarbeit mit dem Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (Hattingen) ein Moderationsverfahren durchgeführt, um die unterschiedlichen Vorstellungen der beteiligten Akteure in Einklang zu bringen. Dieses Verfahren wurde kürzlich abgeschlossen. Durch einen Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Witten soll nun der Weg geebnet werden, um mit einem Bauleitplanverfahren gemäß BauGB verbindliches Planungsrecht für die Entwicklung des Areals zu schaffen sowie gleichzeitig die seit Jahren überfällige Deponiesicherung mit Hilfe

der Umsetzung eines Sanierungsplans zu vollziehen.

## **1. Historie**

In Witten Annen wurden östlich der damaligen Rheinstahl AG/Thyssen Maschinenbau GmbH ab den 1950er Jahren großflächige Auffüllungen vorgenommen. So wurde zum einen die sog. Werkserweiterungsfläche vom Westen her mit Bodenaushub, Bauschutt und produktionsspezifischen Schlämmen verfüllt, zum anderen wurde die südlich der Werkserweiterungsfläche liegende behördlich genehmigte Deponie "In den Grünen Erlen" ab 1974 ebenfalls zur Ablagerung von Schlacken, Schlämmen und Stäuben aus der Produktion genutzt. Im Jahre 2004 wurde vom Betreiber die Stilllegung der Deponie angezeigt. Die Werkserweiterungsfläche diente noch längere Zeit als Teststrecke für gepanzerte Fahrzeuge, zurzeit werden Teile dieser Fläche als Parkplatz genutzt. Ab ca. 2002 gab es Überlegungen, auf beiden Flächen ein Fahrsicherheitszentrum zu errichten, für das in den Jahren 2005 bis 2008 umfangreiche Untersuchungen und Planungen durchgeführt wurden. Dieses Projekt konnte aus diversen Gründen nicht realisiert werden, so dass weiterhin beide Flächen bis heute als ungesicherte Brachen dort liegen. Der Ennepe-Ruhr-Kreis als die für die Überwachung von Deponien zuständige Behörde beabsichtigte, den damaligen Eigentümer und Betreiber der Deponie zu verpflichten, die Deponie nach den Vorgaben der Deponieverordnung zu sichern. Hierzu hat der Betreiber umfangreiche finanzielle Rückstellungen nachzuweisen.

## **2. Derzeitige Planung**

Die FSZ Witten Verwaltungs- und Grundbesitz GmbH beabsichtigt, diese stillgelegte Deponie in Annen und das direkt angrenzende Werkserweiterungsgelände mit einer Gesamtfläche von 83.000 m<sup>2</sup> einer gewerblichen/industriellen Nutzung zuzuführen. Hierzu ist zum einen eine bodenmechanische Stabilisierung beider Flächen und zum anderen eine Überhöhung des Geländes durch Einbau einer Polsterschicht, die die für die künftige Bebauung erforderlichen Baugrundverhältnisse schafft, notwendig. Im Anschluss erfolgt die nach der Deponieverordnung gesetzlich vorgegebene Abdichtung des Deponiekörpers. Gründungen für künftige Gebäude erfolgen nur oberhalb der technischen Abdichtung. Die historische Entwicklung beider Flächen, die geologische und hydrogeologische Situation, das Konzept zur Baugrundverbesserung sowie die Rekultivierung durch eine Funktionsschicht sind detailliert in dem beigefügten, von beiden beteiligten Gutachterbüros unterschriebenen, Technischen Konzept zur Flächenaufbereitung und Baugrundverbesserung dargestellt (vgl. Anlage 1).

Aufgrund der Komplexität des Verfahrens mit unterschiedlichen Vorstellungen zur Überhöhung des Geländes im Hinblick auf die landschaftsgerechte Einbindung, sehr konträre Vorstellungen zur Quantität und Qualität der einzubauenden Stoffe, nur schwer realisierbare Vorstellungen bei der LKW-Verkehrsdichte der Bodenanlieferungen und unterschiedlicher Ansatzpunkte bei der Begleitanalytik erschien letztendlich eine Einigung zwischen den Genehmigungsbehörden des Ennepe-Ruhr-Kreises und der Stadt Witten einerseits und der Antragstellerseite andererseits nicht möglich.

Um dieses dem Grunde nach positive Vorhaben doch noch einer tragfähigen Lösung zuführen zu können, haben sich beide Parteien 2016 auf ein Moderationsverfahren beim Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) in Hattingen verständigt. In dem über drei Jahre andauernden Verfahren haben sich beide Parteien unterstützt, jeweils durch ihre Fachgutachterbüros und Fachanwaltskanzleien für besonderes öffentliches Verwaltungsrecht, auf eine grundsätzlich technisch und rechtlich genehmigungsfähige Variante geeinigt.

Das **Technische Konzept zur Flächenaufbereitung und Baugrundverbesserung** wurde von beiden Gutachtern unterschrieben. Damit liegt nunmehr das „Testat“ der grundsätzlichen Geeignetheit der Maßnahme zur Herrichtung eines Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Sicherung der Deponie und der Werkserweiterungsfläche nach den jeweiligen öffentlich

rechtlichen Vorschriften vor.

Gleichzeitig wurden aus dem Kreis der beteiligten Behörden, Antragsteller, Fachgutachter und Rechtsanwaltskanzleien zwei Arbeitsgruppen gebildet, die auf der einen Seite Lösungswege für das komplexe **Genehmigungsverfahren** (Deponieverordnung, Bundesbodenschutzgesetz, Sanierungsplan, Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht) und auf der anderen Seite die Vorgabe der Qualität der einzubauenden Stoffe in enger Anlehnung an die rechtlich bindenden Vorschriften aufzeigen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass generell verschiedene Vorgehensweisen möglich sind, die sich in bauwerksbezogene bzw. flächenübergreifende Ansätze unterteilen lassen (vgl. hierzu Anlage 1). Grundsätzlich ist demnach eine konsistente Vorgehensweise, die die Belange der angesprochenen Rechtsgebiete berücksichtigt, möglich (s. hierzu auch Punkt 4 – Weiteres Vorgehen).

Die für die Erschließung des neuen Gewebegebietes erforderliche Zufahrt von der Fredi-Ostermann-Straße soll in der Plangenehmigung für die Deponiefläche mit festgestellt werden. Die Übernahme dieser zunächst temporären Anlage (Baustraße) soll mit entsprechender Anpassung im B-Plan als Umgehungsstraße vereinbart werden, wobei der südliche Bereich dieser Straße von der Deponie bis zur Friedrich-Ebert-Straße getrennt in dem Bebauungsplanverfahren geregelt werden soll und auch erst nach erfolgtem Satzungsbeschluss gebaut werden kann. Während der reinen Deponiesicherungsmaßnahme soll es deshalb ausschließlich die mit der Plangenehmigung festgestellte Baustraße zum Antransport der Sicherungsmaterialien geben.

Mit Rücksicht auf das vorgelegte Konzept zur Entwicklung des Areals hat der Ennepe-Ruhr-Kreis den ordnungspflichtigen Deponiebetreiber und Genehmigungsinhaber Thyssenkrupp AG für die Sicherung, Rekultivierung und Nachsorge zurzeit noch nicht in Anspruch genommen, sondern erwartet mit der rechtlich zulässigen privatrechtlichen Übertragung dieser Verpflichtungen auf einen Dritten die schnelle Umsetzung des vorgelegten technischen Konzeptes.

### **3. Beitrag zur Stadtentwicklung**

Die Entwicklung der ehemaligen Deponie-Fläche zu einem attraktiven Industrie- und Gewerbestandort ist auch für die gesamtstädtische Entwicklung in zweierlei Hinsicht von hoher Bedeutung:

Zum einen verfügt die Stadt Witten bereits heute nicht über ein ausreichendes Flächenangebot, um den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen für ansässige und interessierte Unternehmen zu decken. Der Regionalverband Ruhr attestiert der Stadt ein Gewerbeflächendefizit in Höhe von ca. 5 ha, wobei bereits noch nicht entwickelte Flächen wie das Areal „Vöckenberg“ berücksichtigt sind. Zudem wurde 2018 im Zuge der Erarbeitung des Handlungskonzepts Gewerbeflächen gutachterlich bestätigt, dass die derzeitige Gewerbeflächensituation durch wenige ungenutzte Grundstücke und einen hohen Ausnutzungsgrad der derzeit verfügbaren Flächen geprägt ist.

Zum anderen zeigen die aktuellen gesellschaftlichen Diskussionen die Notwendigkeit einer klimagerechten Stadtentwicklung, die auch der Rat der Stadt durch die Verabschiedung des Wittener Beitrags zur Eindämmung der globalen Klimakrise anerkennt. Nur durch eine nachhaltige Flächenentwicklung und die größtmögliche Vermeidung von Eingriffen in den Freiraum kann eine klimagerechte Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen Notwendigkeiten gelingen.

Die Entwicklung der ehemaligen Deponiefläche leistet in Hinblick auf beide Aspekte einen Beitrag, da es mehrere Einzelkomponenten zu einem Projekt mit Modellcharakter verbindet. So erfolgt zunächst die übliche Sicherung der Deponie und der Werkserweiterungsfläche nach den Vorgaben der Deponieverordnung bzw. des Bundesbodenschutzgesetzes. Hierdurch wird nicht nur die Deponie abschließend gesichert, sondern es entsteht durch moderate Überhöhung des Geländes durch Einbau einer Polsterschicht als Gründungsebene

für künftige Gewerbebauten eine neue Gewerbefläche auf einem vorbelasteten Grundstück. Zudem wird der Druck gemindert, neue Flächenentwicklungen im Freiraum voranzutreiben und so zu einem Mehr an Flächenversiegelung beizutragen. Diese Konversion ehemaliger Industrieflächen ist ein auch von allen Ebenen der Politik gewünschter Beitrag zum nachhaltigen Klimaschutz. Die Schaffung von ca. 8 Hektar Gewerbefläche auf der stillgelegten Deponie stellt somit eine Form der doppelten Innenentwicklung dar und leistet einen Beitrag zu einer flächensparenden und klimagerechten Stadtentwicklung.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Voraussetzung für die spätere Nutzung der Deponie als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Erst der rechtskräftige Bebauungsplan wird eine bauliche Nachnutzung der ehemaligen Deponiefläche ermöglichen, ebenso wie die Errichtung einer Umgehungsstraße für das Stadtzentrum Annen und den Bahnübergang an der Stockumer Straße.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes muss dabei eng mit den fachrechtlichen Verfahren verzahnt werden. Über den Bebauungsplan wird der Rahmen für die spätere Nutzung geschaffen. Die spätere Nutzung bedingt dabei die Art der Sicherung der Deponie, sodass die Plangenehmigung Bezug auf die Ziele des Bauleitplanverfahrens nimmt, ohne der Entscheidung des Rates der Stadt Witten vorweggreifen zu dürfen. Aus diesem Grund wurde zwischen den Parteien eine gestufte Entwicklung verabredet, welche zunächst nur eine Art „Grundsicherung“ vorsieht, wie sie auch ohne eine spätere Nutzung als Gewerbegebiet erforderlich wäre. Die vollständige Aufbereitung der Flächen entsprechend des technischen Konzeptes ist hingegen erst nach positivem Abschluss des Bauleitplanverfahrens möglich.

In der fachlichen Diskussion der Vergangenheit lag der Fokus insbesondere auf den o.g. Fragen des Deponie- bzw. des Bodenschutzrechts. Details zur späteren Nutzung des Areals können hingegen erst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend geklärt werden. Zu diesen Fragen gehören unter anderem eine detaillierte Erschließungsplanung samt entsprechenden Gutachten sowie die Festlegung der Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbe- und/oder Industriegebiet). Insbesondere der zulässige Störgrad der späteren Nutzung kann nur über ein Schallgutachten verlässlich bestimmt werden.

Der weitere Zeitplan sieht vorbehaltlich des Grundsatzbeschlusses als nächsten Schritt die Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens vor. Hierzu zählen weitere Abstimmungen mit dem Vorhabenträger über eine zu schließende Planungsvereinbarung und den konkreten Ablauf des Verfahrens. Die Verwaltung wird anschließend dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Beschlussvorlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorlegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt dann das formale Bauleitplanverfahren. Der Ablauf richtet sich dabei nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und sieht unter anderem eine gestufte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange vor.

In Vertretung  
Gez.

Rommelfanger

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Abschlusserklärung Moderationsverfahren AAV vom 23.05.2019

Anlage 2: Unterschriftenliste zur Abschlusserklärung

Anlage 3: Stellungnahme der Gutachter zu Umfang und Art der Geländeprofilierung