



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

324/12

1

Sitzungsvorlage

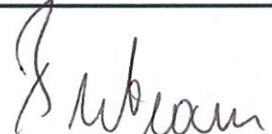
Datum: 15.11.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	08.11.2012	
2.				
3.				
4.				

4. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften  	
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
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <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 Gewerbegebiet Steinfurt liegt südwestlich der Siedlung Waldschule unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Stolberg. Bei dem Gebiet handelt es sich zum Großteil um die Flächen eines ehemaligen Betonfertigteilterwerkes (Kotthaus-Gelände) aus den 1970er Jahren. Seit längerem liegen dort größere Teilflächen des Firmengeländes brach oder haben sich zu Grünflächen mit strukturreichen Gehölzbeständen entwickelt. Eine Kartbahn wurde zwischenzeitlich umgenutzt. Weiterhin existieren dort einige Gewerbebetriebe (Großhandel, Lagerhaltung, Tiefbauunternehmen), ein Verwaltungsgebäude und z. T. betriebsbezogene Wohnnutzungen.

Eine positive Entwicklung des Standortes begann in den letzten Jahren mit der Ansiedlung der Eurozentrale der West Pharmaceutical Services im ehemaligen Verwaltungsgebäude des Betonfertigteilterwerkes. Aktuell wird das ehemalige EXTRA Grundstück an der Stolberger Straße/ Eschweilerstraße als Nahversorgungsstandort mit einem Vollsortimenter und einem Discounter reaktiviert. In diesem Zusammenhang wird an der Stolberger Straße/ Eschweilerstraße auch ein Kreisverkehr entstehen, der für die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes neue Möglichkeiten eröffnen wird. Die Chance der Neustrukturierung und Aufwertung des Gewerbegebietes Steinfurt möchte die Stadt nutzen und über die Aufstellung eines Bebauungsplanes steuern.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -, rechtskräftig seit 01.05.1975. Dieser Plan umfasst die Flächen zwischen der Stadtgrenze von Stolberg, der Stolberger Straße/ Eschweilerstraße sowie der Straße Alte Rodung. Im Süden ist das Plangebiet im Wesentlichen begrenzt durch das als Naturschutzgebiet festgesetzte Übungsgelände der „Donnerberg - Kaserne“. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE) mit einer maximal fünfgeschossigen Bebauung und im südlichen Teil ein gestuftes Industriegebiet (GI) fest. Im westlichen Teilbereich wurde der Bebauungsplan 40 - Steinfurt - durch die 1. Änderung, rechtskräftig seit 24.12.2011, überplant, die dort den bestehenden Einzelhandelsstandort mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie ein Gewerbegebiet sichert. In einem kleinen Bereich an der Straße Alte Rodung ist seit 31.01.1978 die 2. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - rechtskräftig, die damals die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ausweitete. Die Beschlüsse zu einer vorgesehenen 3. Änderung wurden 1990 aufgehoben.

Ziel der Stadt im Gewerbegebiet Steinfurt ist die Steuerung der zukünftigen Nutzungen über einen Bebauungsplan, der das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - sowie der dazugehörigen 2. Änderung mit Ausnahme der o. g. 1. Änderung abdeckt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für diese Grundstücke eine "Gewerbliche Baufläche" dar.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - soll aus dem FNP entwickelt werden, mit dem Ziel die gewerblichen Nutzungen zu ordnen, die Erschließungssituation mit der Anbindung an den Kreisverkehr an der Stolberger Straße/ Eschweilerstraße zu optimieren und auf den heute nicht mehr genutzten bzw. noch unbebauten Grundstücken Potenzialflächen für die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe zur Steigerung der Attraktivität des Standortes anzubieten. Inwiefern die weitere Ausweisung eines Industriegebietes (GI) im südlichen Teil des Plangebietes in der Nähe zur Wohnbebauung an der Straße Alte Rodung städtebaulich sinnvoll ist, soll im weiteren Verfahren untersucht werden. Wie in den übrigen Eschweiler Gewerbegebieten auch, sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die Planänderung ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Übersicht über den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -

