



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 / Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**096/12**

**1**

# Sitzungsvorlage


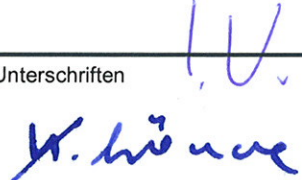
Datum: **6**.03.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.03.2012	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan E137/ 137 A - Nördlich Dreiers Gärten -  
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und erneuter  
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

1. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan E 137 - Nördlich Dreiers Gärten - vom 16.05.1991 wird beschlossen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 137 A - Nördlich Dreiers Gärten - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<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

Die Nutzung des ehemaligen Firmengeländes Wenzel & Weidmann bzw. Fuchs Europe GmbH an der Jülicher Straße südlich der Autobahn durch einen Mineralölbetrieb ist bereits seit längerer Zeit aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach. Einzelne befristete Zwischennutzungen haben stattgefunden. Aktuell möchte der Eigentümer nach der notwendigen Altlastensanierung seine Grundstücke in Abstimmung mit der Stadt einer neuen Nutzung zuführen. Die konkrete künftige Nutzung steht allerdings noch nicht fest. Ziel der Stadt ist die Steuerung der zukünftigen Nutzung des Geländes über einen Bebauungsplan. Analog dem Flächennutzungsplan soll hier ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Vom Eigentümer wird u. a. die Ansiedlung großflächiger, nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe wie z. B. Baumarkt/ Gartencenter oder Möbelmarkt etc. ohne städtebauliche Auswirkungen sowie ein Getränkemarkt innerhalb des Gewerbegebietes angestrebt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 12.06.1980 und erneut am 16.05.1991 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans E 137 - Nördlich Dreiers Gärten -. Dessen Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Jülicher Straße und der Preyerstraße nördlich der Straße Dreiers Gärten. Die gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen sollten nach der damaligen Planung als gestuftes Gewerbegebiet sowie im östlichen Teil entlang der Preyerstraße als Wohngebiet ausgewiesen werden. Aufgrund umfangreichen Klärungsbedarfs u. a. hinsichtlich der Gebietsfestsetzung der vorhandenen Gewerbebetriebe in Bezug zur Wohnnutzung wurde das Planverfahren in den 1990er Jahren nicht weitergeführt.

Für den Bereich östlich des Grundstücks der Fuchs Europe GmbH besteht zurzeit kein Handlungsbedarf. Daher soll das Planverfahren jetzt beschränkt auf den westlichen Teil des bisherigen Plangebiets des Bebauungsplanentwurfs E 137 - Nördlich Dreiers Gärten - als Bebauungsplan 137 A - Nördlich Dreiers Gärten - durchgeführt werden. Der östliche Teil soll ggf. in einem eigenständigen Verfahren unter der Bezeichnung 137 B - Nördlich Dreiers Gärten - weiter geführt werden.

Bei dem neu abzugrenzenden Plangebiet für die Aufstellung des Bebauungsplanes 137 A - Nördlich Dreiers Gärten - handelt es sich um die Flächen zwischen der Jülicher Straße und der Friedensstraße nördlich des evangelischen Friedhofs bis hin zur Autobahn (Anlage 1). Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für diese Grundstücke eine "Gewerbliche Baufläche" dar. Der Bebauungsplan 137 A - Nördlich Dreiers Gärten - soll aus dem FNP entwickelt werden, mit dem Ziel die gewerblichen Nutzungen zu ordnen, die Erschließungssituation der Betriebe über die Jülicher Straße zu optimieren und auf den heute nicht mehr genutzten bzw. noch unbebauten Grundstücken Potenzialflächen für die Ansiedlung von nicht störendem bzw. nicht wesentlich störendem Gewerbe anzubieten. Wie in den übrigen Eschweiler Gewerbegebieten auch, sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Ausnahme eines Getränkemarktes ausgeschlossen werden. Ein Verzicht auf diese Ausschlussregelung, wird zwar vom Eigentümer gewünscht, ist jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Auch stehen dem Auflagen aus den Zuwendungsbescheiden der Bezirksregierung über die Städtebauförderungsmaßnahmen in der Innenstadt entgegen. Für die Wohnbebauung Jülicher Straße 86-90 wird aufgrund der vorhandenen Nutzung die Festsetzung als Mischgebiet angestrebt.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung im Innenbereich besteht nach § 13 a BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Voraussetzung ist u. a., dass nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird. Ob das Verfahren in diesem Fall als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, muss aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche bzw. versiegelten Fläche im Rahmen einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ unter Beteiligung der zuständigen Behörden untersucht werden. Dazu ist als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufhebung des Beschlusses vom 16.05.1991 zum Bebauungsplan E 137 - Nördlich Dreiers Gärten - und die Aufstellung des Bebauungsplanes 137 A - Nördlich Dreiers Gärten - mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich zu beschließen.

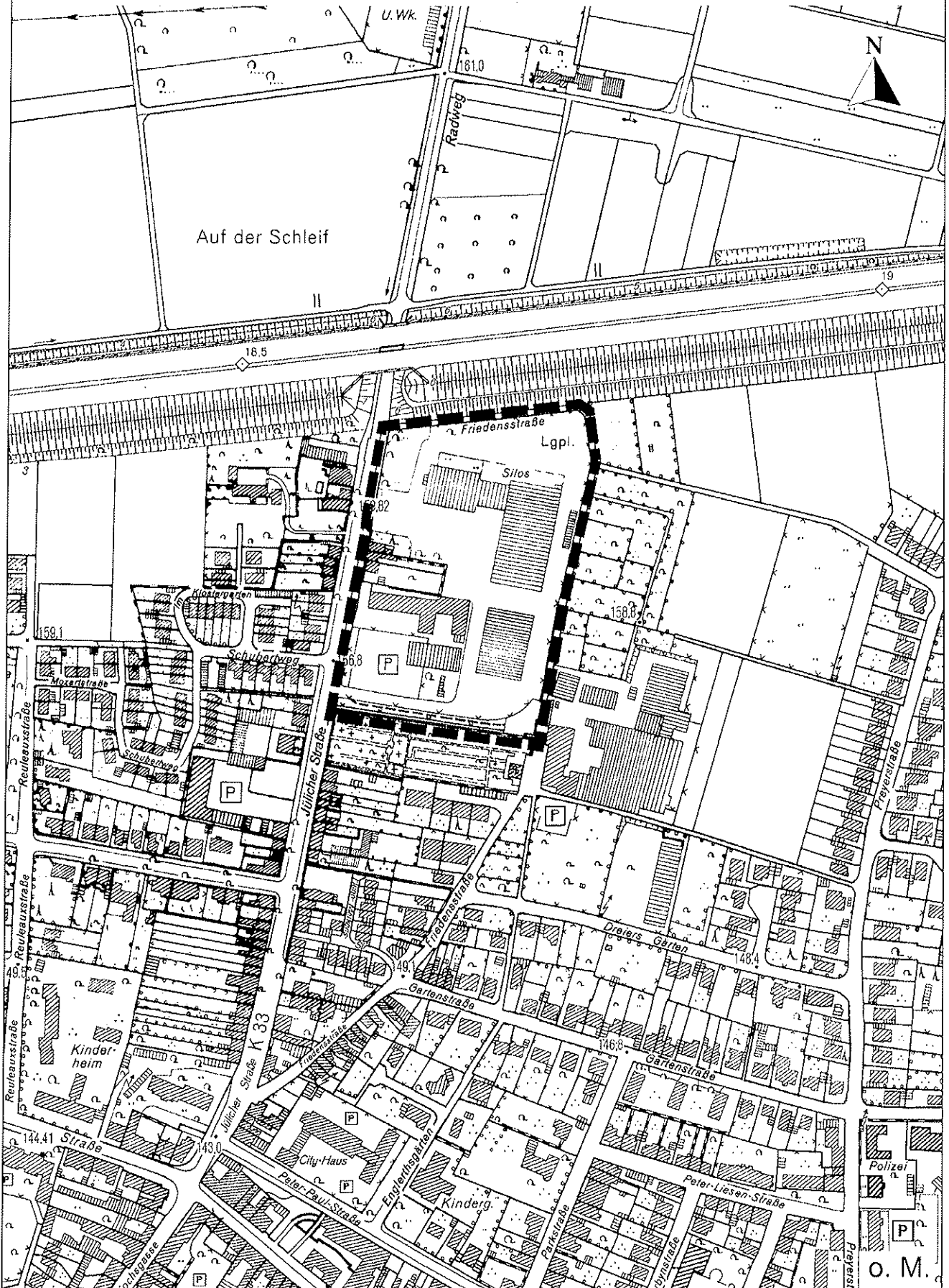
### **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehenden Planungs- und Gutachterkosten etc. werden vom Eigentümer übernommen. Die Erschließung ist über einen Erschließungsvertrag vorgesehen.

### **Anlagen**





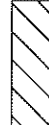
1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Städtebauliches Konzept

# Geltungsbereich Bebauungsplan 137 A - Nördlich Dreiers Gärten -



# Städtebauliches Konzept Bebauungsplan 137 A - Nördlich Dreiers Gärten -

## Legende

-  Plangebietsgrenze
-  Gewerbegebiete
-  Mischgebiete
-  Erschließung, öffentlich
-  optionale Erschließung, öffentlich

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 38.000 m<sup>2</sup>



Beratungsgesellschaft für  
kommunale Infrastruktur mbH

