Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **076/06** | **1**

Datum: 10. März 06

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	23.03.2006	7/14
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 274 - St. Antonius Karree -
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 274 – St. Antonius Karree - gemäß § 2 (1) BauGB im Sinne des § 30 (3) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft	Unterschriften		
1	**2**	**3**	**4**
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans - St. Antonius Karree - umfasst ein etwa 5,96 ha großes Gebiet im Eschweiler Zentrum. Das Plangebiet liegt zwischen der Dechant-Deckers-Straße, Englerthstraße, Grabenstraße und Marienstraße. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen (Anlage 1).

Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet werden zurzeit durch den seit dem 02.10.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplan E 6 mit seinen Änderungen geregelt. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans waren die Grenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf den einzelnen Grundstücken schon teilweise durch den Bestand erreicht bzw. überschritten. Somit waren und sind Erweiterungen der im Erdgeschoss vorhandenen Gewerberäume bei Einhaltung der festgesetzten Werte nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 274 – St. Antonius Karree - ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende bauleitplanerische Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten, da das Gebiet weitgehend bebaut ist, städtebauliche Veränderungen nicht angestrebt werden und daher die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen kann. Da der Bebauungsplan 274 keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, handelt es sich um einen „einfachen" Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

Durch den Verzicht auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche im Entwurf des Bebauungsplans 274 sollen u. a. Vorhaben ermöglicht werden, die eine dem heutigen Bestand und dem zentralen Standort angepasste Grundstücksflächenausnutzung haben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 274 soll somit verhindert werden, dass die Verlagerung des Handel „auf die grüne Wiese" weiter voranschreitet.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

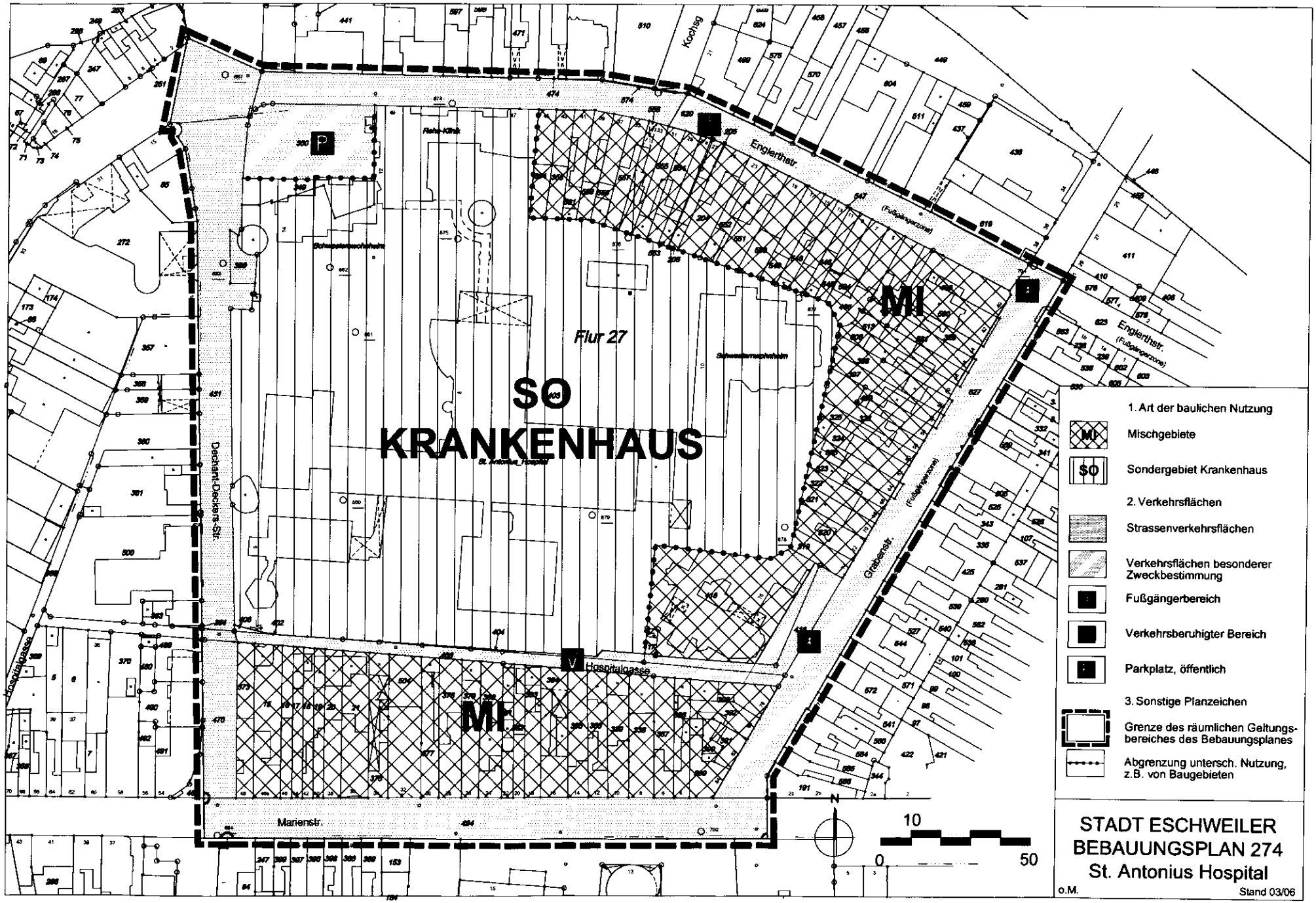
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplans (ohne Maßstab)
2. Entwurf der Begründung zum Planentwurf

Anlage 1

Planentwurf

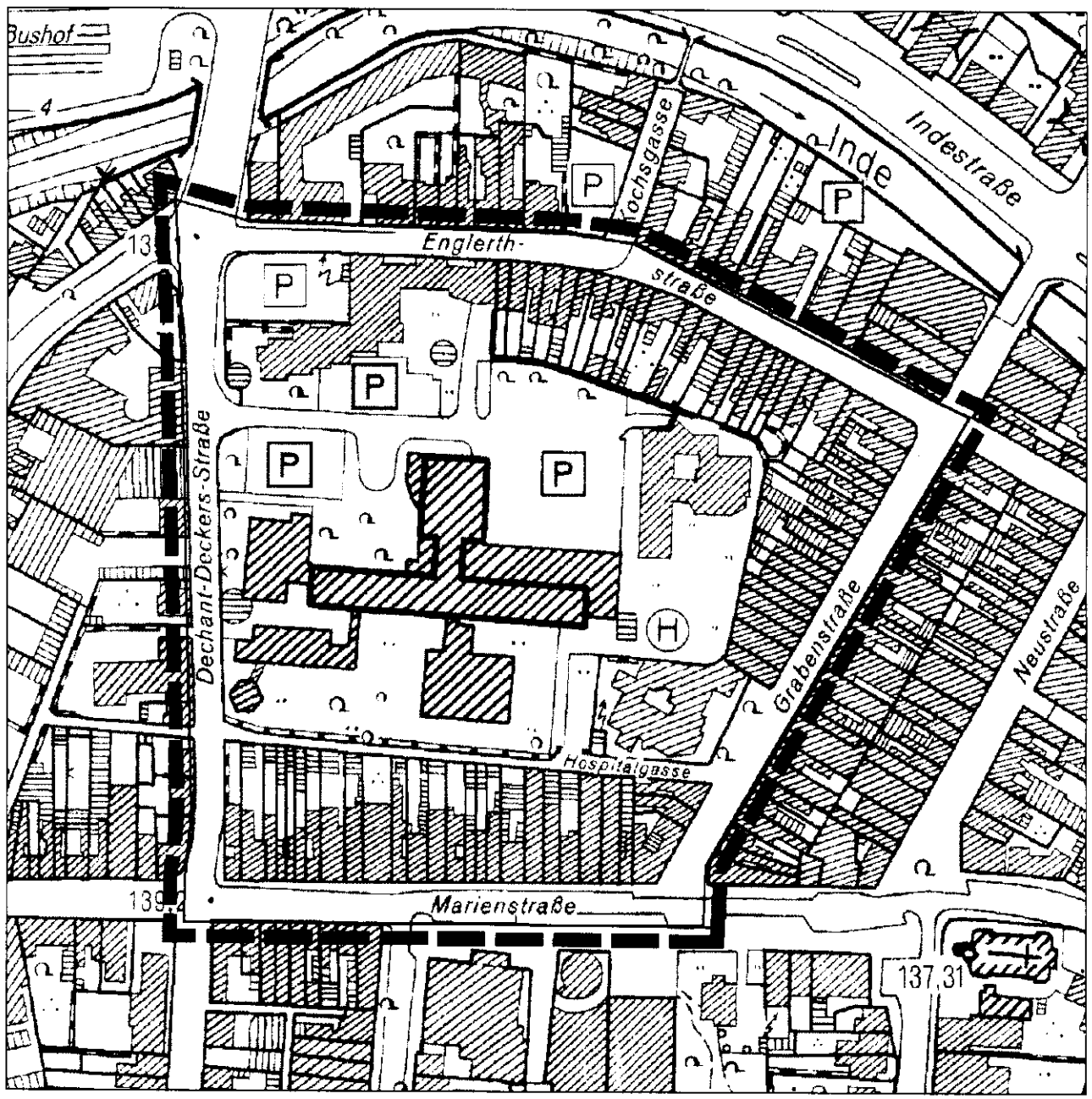

SO
KRANKENHAUS
St. Antonius Hospital
Flur 27
MI
MI
Dechant-Deckers-Str.
Hospitalgasse
Hospitalgasse
Mariënstr.
Englerthstr.
Englerthstr.
(Fußgängerzone)
Grabenstr.
(Fußgängerzone)
Reha-Klinik
Schwesternwohnheim
Schwesternwohnheim
Kochsg
P
V
N
10
0
50
1. Art der baulichen Nutzung
MI
Mischgebiete
SO
Sondergebiet Krankenhaus
2. Verkehrsflächen
Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
Parkplatz, öffentlich
3. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung untersch. Nutzung, z.B. von Baugebieten
STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 274
St. Antonius Hospital
o.M.
Stand 03/06

Anlage 2

Begründung zum Planentwurf

Stadt Eschweiler

Begründung zum Bebauungsplan 274
- St. Antonius Karree -



gemäß § 2 a BauGB und § 9 (8) BauGB

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

1. PLANUNGSANLASS 3

2. PLANUNGSVORGABEN 3

2.1 Rechtsgrundlagen 3
2.2 Geltungsbereich 3
2.3 Planungsrechtliche Situation 4

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5

4. ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 5

4.1 Art der baulichen Nutzung 5
4.2 Verkehrliche Erschließung 6
4.3 Ver- und Entsorgung 6

1. Planungsanlass

Im Bewusstsein der Bevölkerung ist insbesondere die Innenstadt untrennbar mit dem Attribut "Standort des (Einzel-)Handels" versehen, denn die zentralen Einkaufsstraßen stellen die qualitativ bedeutendsten Anziehungspunkte im innerstädtischen Raum dar.

Der zunehmende Wegfall von Läden für die Nahversorgung in der Innenstadt und die Wanderungsbewegung von Discountern in mit dem PKW gut erreichbare Randlagen machen deutlich, dass Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine qualtitätsvolle Versorgung im Zentrum Eschweilers zu sichern.

Daher verfolgt die Stadt das Ziel, gerade in der Innenstadt die vorhandenen Geschäftslagen zu attraktivieren und auszubauen. Von besonderer Bedeutung für die „Einkaufsstadt" ist dabei die südliche Innenstadt mit den Fußgängerzonen und der Vielfalt an Einzelhandelsbetrieben. Kleinteilige Parzellenstrukturen, teilweise komplizierte Eigentümerverhältnisse und - im Bereich des Plangebietes – letztendlich auch der Bebauungsplan E 6, mit seinen sehr detaillierten und einschränkenden Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl, stehen der Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden Ladenflächen oftmals entgegen.

Der Versuch mehr Umsatz durch mehr Fläche zu erreichen sowie das stetige Streben nach Expansion des Einzelhandels führt zu einer stetigen Steigerung des Flächenverbrauchs im Einzelhandel. Die Folge ist, das das Flächenpotential der Ladenlokale in der Eschweiler Innenstadt nicht mehr mit den Wünschen des Handels und der Investoren übereinpasst.

Durch den Verzicht auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche im Entwurf des Bebauungsplans 274 (einfacher Bebauungsplan) sollen Vorhaben ermöglicht werden, die eine dem heutigen Bestand und dem zentralen Standort angepasste Grundstücksflächenausnutzung haben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 274 soll somit verhindert werden, dass die Verlagerung des Handel „auf die grüne Wiese" weiter voranschreitet.

2. Planungsvorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 19990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

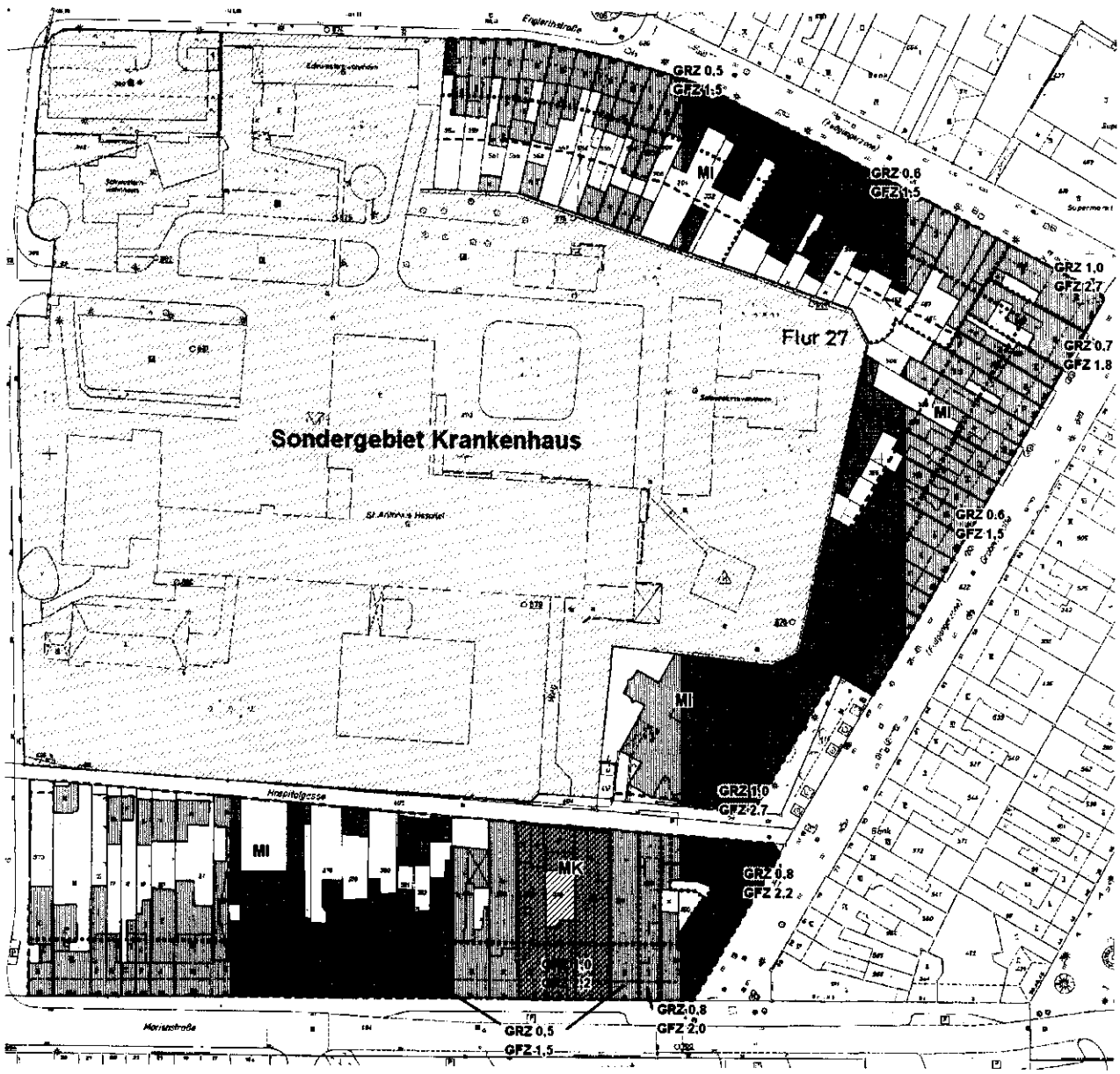
2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans - St. Antonius Karree - umfasst ein etwa 5,96 ha großes Gebiet im Eschweiler Zentrum. Das Plangebiet liegt zwischen der Dechant-Deckers-Straße, Englerthstraße, Grabenstraße und Marienstraße. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet werden zurzeit durch den seit dem 02.10.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplan E 6 mit seinen Änderungen geregelt. Schon bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans waren die Grenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf den einzelnen Grundstücken teilweise durch den Bestand erreicht bzw. überschritten. Somit waren und sind Erweiterungen der im Erdgeschoss vorhandenen Gewerberäume bei Einhaltung der festgesetzten Werte nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Der Vergleich der in der Deutschen Grundkarte dargestellten vorhanden Bebauung im Plangebiet mit den Festsetzungen der zurzeit rechtsverbindlichen Bauleitpläne zeigt, dass die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl heute bereits bei über 50 % der Grundstücke überschritten wird:



Anfragen zum Umbau von Gewerbeeinheiten im Plangebiet, die aufgrund der Kleinteiligkeit der Parzellen meist eine 100 %-ige Überbauung des Grundstücks vorsehen müssen (GRZ 1,0), waren in der Vergangenheit der Grund, zahlreiche Änderungsverfahren durchzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 274 werden der rechtskräftige Bebauungsplan E 6 mit seinen Änderungen sowie (ausschließlich im Bereich der Straßenverkehrsflächen) Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne

- 3. Änderung des Bebauungsplans E 12 – Jahnstraße – (01.02.1978)
- Bebauungsplan 56 – Dechant-Deckers-Straße – (16.04.1971)
- 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans 56 – Dechant-Deckers-Straße – (01.05.1985 bzw. 14.05.1989)
- Bebauungsplan E 24 – An der Glocke – (31.05.1973)
- 1. Änderung des Bebauungsplans E 24 – An der Glocke – (14.05.1989)
- Bebauungsplan E 184 – Grabenstraße – (01.01.1989)
- Bebauungsplan 155 – Indepromenade – (01.11.1983)

überplant.

3. Ziel und Zweck der Planung

Inhalt des Bebauungsplans 274 ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende bauleitplanerische Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten, da das Gebiet weitgehend bebaut ist, städtebauliche Veränderungen nicht angestrebt werden und daher die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen kann. Da der Bebauungsplan 274 keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, handelt es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Die Bereiche an der Marienstraße, Grabenstraße und Englerthstraße werden entsprechend der vorhandenen Nutzung entlang der Straßenverkehrsflächen als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

Sondergebiet Krankenhaus (SO)

Das im Bebauungsplan E 6 und seinen Änderungen festgesetzte „Sondergebiet Krankenhaus" wird – bis auf die Parkplatzfläche an der Englerthstraße – in seinen Abgrenzungen aus den rechtsverbindlichen Plänen übernommen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Langwahn und die Indestraße (B 264) an das regionale Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Die Abgrenzung der „Öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" wird aus den rechtsverbindlichen Planungen übernommen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die bestehenden Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten vollständig bebaut. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Eschweiler den, 09. März 2006