



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

308/05

1

Sitzungsvorlage

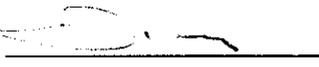
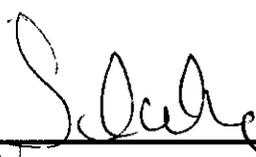
Datum: 27.10.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.11.2005	
2.				
3.				
4.				

3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße/ Südstraße - hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.10.1990 und erneuter Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße – vom 25.10.1990 wird aufgehoben.
- II. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße - gemäß § 2 (1) BauGB im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten geänderten Geltungsbereich wird erneut beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften I.V. 	
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	
<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:

Am 25.10.1990 wurde vom Rat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße – beschlossen. Der damalige Geltungsbereich beinhaltete das in der Anlage 1 dargestellte Plangebiet einschließlich des östlich anschließenden Geländes bis zu der vorhandenen Wohnbebauung an der Dürener Straße und dem Betriebsgrundstück der Linde AG unter Einbeziehung der vorhandenen Diskothek mit östlicher Erweiterung. Der über das in der Anlage 1 dargestellte Plangebiet hinausgehende Bereich der damaligen Beschlussfassung ist Gegenstand der seit dem 29.12.2001 rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße - . Der übrige südöstliche Teil des Bebauungsplans 63 ist Gegenstand der seit dem 01.07.1994 rechtsverbindlichen 4. Änderung.

Planungsanlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans war neben anderen Planungszielen die Anpassung der Bauleitplanung an die seit längerer Zeit geänderte Baunutzungsverordnung (BauN-VO) und die Einschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet zur Sicherung gewerblicher Ansiedlungen und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Innenstadt.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße – wurde 1990 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und 1993 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Das Verfahren wurde aufgrund einer notwendigen erneuten öffentlichen Auslegung und im weiteren insbesondere aufgrund der Vielzahl anderweitiger vorrangiger Verfahren nicht weitergeführt.

Da der letzte Verfahrensschritt ca. 12 Jahre zurückliegt, kann der Planentwurf für die Beurteilung von Bauvorhaben nicht mehr herangezogen werden. Eine erneute Einleitung des Planverfahrens ist notwendig.

Die Bezirksregierung Köln hat die Umstellung des derzeit im Teilbereich der 3. Änderung noch rechtsverbindlichen ursprünglichen Bebauungsplans 63 vom 01.05.1975 auf die heute geltende BauNVO mit entsprechenden Regelungen für den großflächigen Einzelhandel in letzter Zeit insbesondere im Hinblick auf die umfangreiche Städtebauförderung der Südlichen Innenstadt mehrfach angemahnt.

Aktuelles Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße – ist nach wie vor die Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet. Der bestehende großflächige Einzelhandel (HIT/ früher GLOBUS, OBI, ALDI, FRESSNAPF) soll dabei analog zu der Darstellung im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans (FNP) als Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel mit Angabe der max. Verkaufsfläche (VK) und der zulässigen Sortimente entsprechend dem Bestand festgesetzt werden. Für das übrige Gewerbegebiet (GE) ist wie auch bereits in der 4. und 5. Planänderung der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der „Kölner Liste“ mit Ausnahme der bereits vorhandenen bzw. genehmigten Nutzungen (LIDL, PENNY) beabsichtigt. Darüber hinaus sollen auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Städtebauliches Ziel ist es insbesondere, an diesem Standort die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevantem Sortiment, die hier bisher noch nicht vertreten sind, zugunsten des innerstädtischen Einkaufsbereichs zu vermeiden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss vom 25.10.1990 aufzuheben und die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/ Südstraße - mit dem geänderten Geltungsbereich erneut zu beschließen.

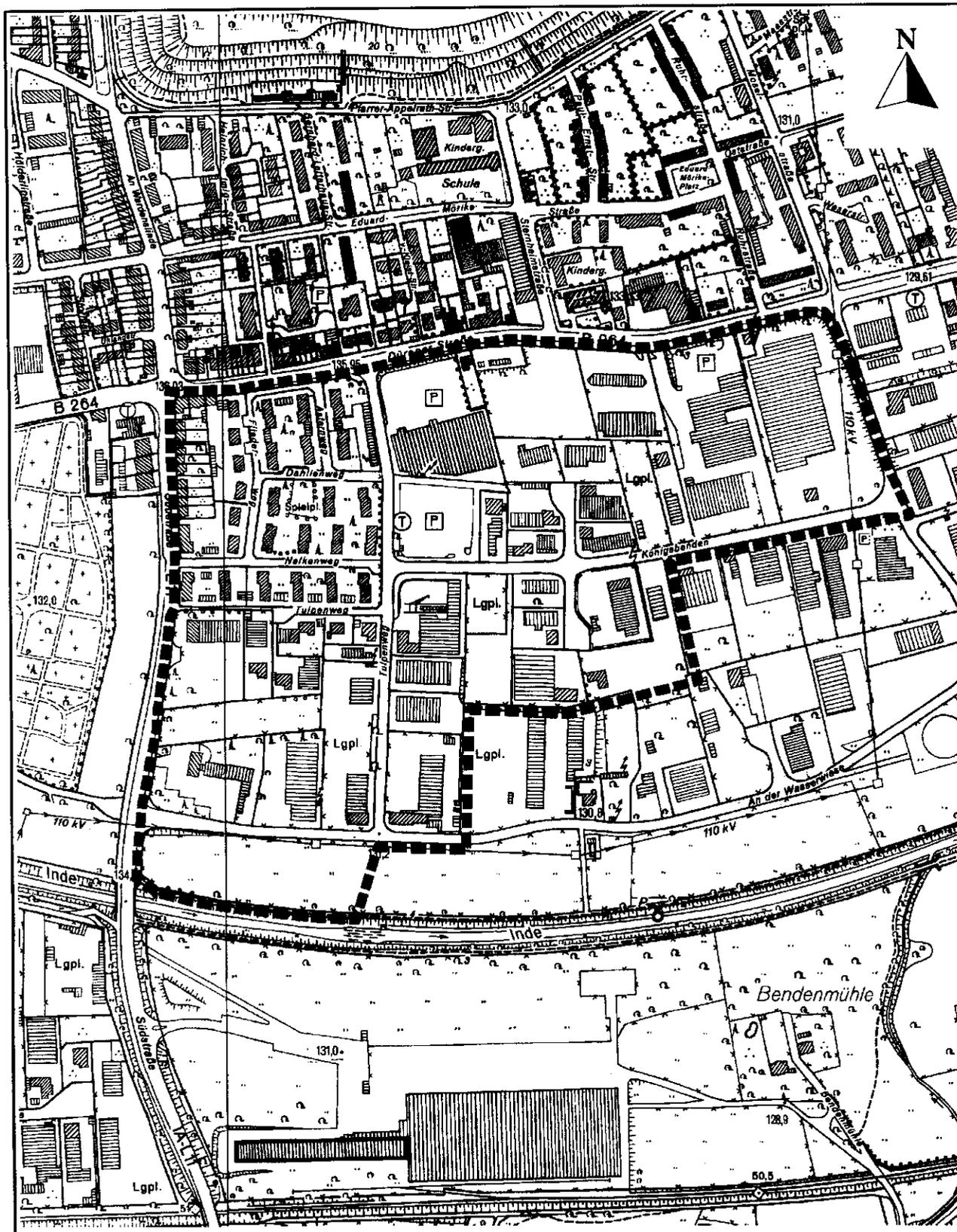
Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Das Planverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Geltungsbereich der Planänderung
2. „Kölner Liste“

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße/Südstraße -



Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente - Kölner Liste -

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- abgepaßte Teppiche und Läufer (WB 210) *)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
 - einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping- *) und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652 *), 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809) *)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96) *)
- Schnittblumen und -grün (WB 976) *)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie können auch zentrenrelevant sein. Dies sind:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

*) können entfallen, falls für die Gemeinde festgelegt ist, dass diese Sortimente nicht zentrenrelevant sind. (s. RdErl. vom 07.05.1996, MBl.NW 1996, S. 922)

Im konkreten Ansiedlungsfall können weitere Warenklassen (dreistellig) oder Warenarten (vierstellig) der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ausgenommen werden.

(z. B.: Arbeitsschutzbrillen WB 4105 für einen Bau- und Heimwerkermarkt)

WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik. Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden