

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.11.2016
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 63/7. Änd. - Dürener Straße/Südstraße -; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße – 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 ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Weiland _____		Datum: 27.10.2016 gez. i.V. Gödde					
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 ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Östlich des Stadtzentrums von Eschweiler hat sich in den letzten Jahrzehnten zwischen der Dürener Straße und der Inde das Gewerbegebiet „Königsbenden“ entwickelt. Es ist geprägt durch:

- Gewerbenutzungen, die auch mit gewerbegebietsadäquaten Einzelhandelsnutzungen (Großhandel, Autohandel, etc.) durchsetzt sind,
- Einzelhandelsstandorte (Baumarkt / Gartencenter / SB-Warenhaus / versch. Discounter),
- ein Wohngebiet („Blumensiedlung“) im Nordwesten.

Auf einer Teilfläche im Osten des Gewerbegebietes unmittelbar südlich der Dürener Straße an der Straße Königsbenden wird kurzfristig der Standort des Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) für neue Nutzungen offen stehen. Seit 2013 gab es Überlegungen zur Erweiterung des bestehenden Marktes, diese führten allerdings am Altstandort nicht zu einem positiven Ergebnis. Gründe hierfür waren u.a. die ungünstige Verkehrssituation, aber auch bestehende Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse. Um diesen Einzelhandelsbetrieb im Eschweiler Stadtgebiet zu halten, wurde eine Verlagerung vom Standort Königsbenden auf die Flächen des ehemaligen Prysmian-Werks am östlichen Stadteingang von Eschweiler (vgl. VV 448/14) in die Wege geleitet. Durch diese Standortverlagerung können dem Bau- und Gartenfachmarkt eine zukunftsfähige Erweiterung und ein zeitgemäßer Marktauftritt ermöglicht werden.

Um am Altstandort die Entstehung und Verfestigung einer Einzelhandelsbrache zu verhindern und die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu steuern, wurde bzw. wird für diesen Teilbereich des Gewerbegebietes Königsbenden eine Überarbeitung der Bauleitpläne erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke südlich der Dürener Straße an der Straße Königsbenden aktuell eine "Gewerbliche Baufläche (G)" dar. Die bisher dargestellte „Sonderbaufläche (S) Großflächiger Einzelhandel“ von ca. 3,2 ha wurde bereits im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes – Dürener Straße/Hovermühle –, rechtswirksam seit 27.07.2016, geändert in „Gewerbliche Baufläche (G)“. Diese Rücknahme der bisherigen Darstellung am bisherigen Baumarktstandort war erforderlich, um den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zu entsprechen und insbesondere um ein Überangebot an Verkaufsflächen im Segment Bau- und Gartenfachmarkt in Eschweiler zu vermeiden. Zur Vorbereitung einer geeigneten gewerblichen Folgenutzung erfolgte hier die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche (G)“.

In der logischen Konsequenz muss nunmehr auch der Bebauungsplan geändert werden. Aktuell liegen die hier betrachteten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63/3. Änderung – Dürener Straße/Südstraße –, rechtskräftig seit 02.07.2009, der für die Flächen ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel: Verkaufsfläche max. 12.000 qm; - Baumarkt/Gartencenter max. 9.500 qm; - Tiernahrung, Zooartikel max. 1.700 qm; - nachversorgungsrelevante Sortimente max. 800 qm“ festsetzt.

Die von der geplanten Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen (vgl. Anlage 1) dienen derzeit als Einzelhandelsstandort und sind bebaut und versiegelt. Neben dem Bau- und Gartenfachmarkt OBI befinden sich hier auch ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) und ein Fachhandel für Tiernahrung und Tierzubehör (FRESSNAPF), Lagerflächen eines Zaunherstellers, sowie an der Dürener Straße 284 ein Wohnhaus. Nördlich der Dürener Straße schließen sich ein Wohngebiet, westlich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb und südlich und östlich weitere Gewerbebetriebe an.

Die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße – soll aus dem FNP entwickelt werden, mit dem Ziel am Altstandort des Baumarktes einer städtebaulich problematischen Entwicklung bzw. Verfestigung einer Einzelhandelsbrache vorzubeugen, die gewerblichen Nutzungen neu zu ordnen und Potenzialflächen für die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe zur Steigerung der Attraktivität des Standortes anzubieten. Wie in den übrigen Eschweiler Gewerbegebieten auch, sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes gesteuert werden.

Das Plangebiet dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße – wird begrenzt:

- im Norden durch die Dürener Straße,
- im Osten und im Süden durch die Straße Königsbenden

- und im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 247 in der Flur 57 der Gemarkung Eschweiler.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist dem als Anlage 1 beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen.

In einem nächsten Verfahrensschritt soll geprüft werden, ob dieses Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße – mit den aktuellen Planungszielen und dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem im Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910000 – Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen – zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des o.a. verbindlichen Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Geltungsbereich BP 63/7. Änd.