

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.02.2017
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 294 - Aachener Straße/Lederfabrik - hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans 294 – Aachener Straße/Lederfabrik – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 26.01.2017 gez. Bertram gez. Gödde					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen
<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt
<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<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 Plangebiet liegt etwa 1,8 km westlich des Stadtzentrums (Markt) an der Aachener Straße.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Aachener Straße bzw. den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen –,
- im Osten durch den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 233 – Östlich Lederfabrik –,
- im Süden durch das Flussbett der Inde bzw. den Bebauungsplan 11 – Leuchter Mühle – und
- im Westen durch die L 238 (Am Hohenstein).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 sowie dem als Anlage 2 beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes 294 zu entnehmen.

Planungsanlass:

In der Vergangenheit hat es in dem Bereich der Aachener Straße mehrere Anfragen zur Bebaubarkeit oder Umnutzung unbebauter und mindergenutzter Flächen gegeben. Die vorhandenen Nutzungen (z.B. Autohäuser, Discounter, Tankstellen oder Werkstätten), die hohe Verkehrsbelastung der Aachener Straße und die Nähe zur Autobahnanschlussstelle machen den Standort u. a. auch für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) oder von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten attraktiv.

Aus städtebaulicher Sicht sind diese Nutzungen hier nicht wünschenswert, da die bisher noch unbebauten Flächen in exponierter Lage am Ortseingang von Eschweiler hochwertigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

Zur Sicherung der nachfolgend erläuterten städtebaulichen Ziele und späteren Festlegung stadträumlicher Qualitäten im Bereich dieser wichtigen Stadtein- und -ausfahrt erscheint hier nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten.

Planungsziel:

Für den Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes soll der Einzelhandel zur Sicherung gewerblicher Ansiedlungen und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Innenstadt eingeschränkt werden: Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler entsprechend sollen hier Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme evtl. bereits vorhandener bzw. genehmigter Nutzungen) zukünftig ausgeschlossen werden¹. Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten dabei die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler festgelegten Sortimente (Anlage 3). Eine weitere ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels an der Aachener Straße soll auf diese Weise verhindert werden.

¹ Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler (21.01.2016): "Da ... (die Flächen) sich aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eignen, sollten diese Ergänzungsstandorte daher zukünftig als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment dienen und so - im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur - eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen."

Bisherige Entwicklung des Gewerbegebietes:

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Firmengelände der „Rheinischen Lederfabrik“, gegründet 1868 vom Aachener Fabrikanten Hugo Heusch. Die Lederfabrik löste die kleinen Gerbereien an der Inde ab. Zuvor befand sich an gleicher Stelle bereits eine Essigfabrik, deren umfangreiches Grundstück 1867 zur Versteigerung anstand.

Nach dem Tod des Fabrikanten vergrößerte sein Sohn Hugo Heusch jun. in den Kriegsjahren 1914/15 die Produktionsstätten mit dem Bau eines fünfstöckigen Klinkerbauwerks. Die zur Gerbung angelieferten Häute wurden bevorzugt zu Schuhleder verarbeitet.



Blick von der Stoltenhoffstraße (unterer Bildrand) Richtung Osten über das Plangebiet [Cekade Luftbild Nr. Cr. 1071, Freigeg. Min. f. Wirtsch. Verkehr NRW (1954/55)]

Nach dem Produktionsende 1961 siedelte sich u. a. bereits 1964 die Wagner GmbH auf dem ehemaligen Firmengelände der Lederfabrik an (www.wagner-eschweiler.de) und seit 1976 ist auch der Hauptsitz der Caritas Betriebs- und Werkstätten GmbH auf dem Gelände beheimatet (www.cbw-gmbh.de).

Erläuterungen zum Entwurf des Bebauungsplanes 294 (Anlage 2):

Es ist das grundsätzliche Ziel der Stadt, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten zu konzentrieren. Gleichzeitig sollen auch Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/Spielcasino) ist, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 294 ausgeschlossen werden.

Neben der Entwicklung von qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen soll durch das Gesamtkonzept auch eine planungsrechtliche Ordnung und Sicherung des Mischgebietes an der Straße Krottshäuser erfolgen. Zusätzlich soll durch den Schutz des Uferbereichs der Inde auch die Freiraumqualität verbessert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 294 – Aachener Straße/Lederfabrik – zur Sicherung der o. g. Planungsziele zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren. 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 Bauleitplanes bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 294 - Aachener Straße/Lederfabrik -
2. Entwurf des Bebauungsplanes 294 - Aachener Straße/Lederfabrik - (ohne Maßstab)
3. Eschweiler Sortimentsliste