

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	11.07.2019
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

20. Änderung des Flächennutzungsplans - Dürener Straße/Königsbenden -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans - Dürener Straße/Königsbenden - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung (Anlagen 3-5) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 27.06.2019 gez. i.V. Gödde			
1		2		3	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Auf einer Teilfläche im Osten des Gewerbegebietes „Königsbenden“, unmittelbar südlich der Dürener Straße an der Adresse Königsbenden 39, wurde im Jahr 2016 der Standort des Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) aufgegeben. 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 durchgeführt (s.a. VV 389/18 und VV 276/16).

Nach dem jahrelangen Leerstand auf dieser Fläche ist es gelungen, einen Eschweiler Unternehmer zu einer Verlagerung seines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Agrar- und Reitsporthandel an diesen Standort zu bewegen. Durch die geplante Nachnutzung der brachliegenden Hallen bietet sich die Chance, dort den städtebaulichen Missstand zu beheben und gleichzeitig dem ortsansässigen Unternehmen auf Eschweiler Stadtgebiet die Möglichkeit zur Expansion zu geben, ohne dass eine Neubebauung oder zusätzliche Flächenversiegelungen „auf der grünen Wiese“ erfolgen müssten.

Der Standort an der Dürener Straße ist durch Einzelhandel vorgeprägt, verkehrlich sehr gut erreichbar, gut einsehbar und befindet sich gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler 2016“ (VV 030/16) innerhalb des „Sonderstandortes Dürener Straße“. Damit ist er für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hier: Lagerverkauf/Einzelhandel Agrar- und Reitsportartikel) sehr gut geeignet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt für die betrachteten Grundstücke südlich der Dürener Straße aktuell eine "Gewerbliche Baufläche (G)" dar (Anlage 2). Für das geplante Projekt ist die Darstellung einer „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ erforderlich.

Daher soll die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Königsbenden – parallel zum entsprechenden Bebauungsplanverfahren 63/7. Änd. – Dürener Straße/Südstraße – (vgl. VV 276/16) durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung (Anlage 1) umfasst die Flächen südlich der Dürener Straße und westlich der Straße Königsbenden mit einer Flächengröße von ca. 3,2 ha.

Das Plangebiet 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.

Der östliche Teil ist geprägt durch die leerstehenden Bestandsgebäude und Parkplatzflächen des ehemaligen Baumarktes. Der unmittelbar westlich angrenzende Einzelhandelsstandort (bestehender Aldi-Standort, Erweiterung aktuell im Bau) wird in den Geltungsbereich einbezogen. Dort ist eine Anpassung der FNP-Darstellung an die genehmigten Nutzungen (Lebensmitteldiscounter und zwei Fachmärkte) erforderlich.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Änderungsbereich „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Die erforderliche Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) zur Anpassung der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 23.05.2019 gestellt. Eine Antwort steht noch aus.

Als erster Verfahrensschritt für die Flächennutzungsplanänderung sind der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Königsbenden – (Anlagen 3, 4 und 5) sowie die frühzeitige Beteiligung an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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. vorbereitenden Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
3. Entwurf der 20. FNP Änderung
4. Planzeichenerklärung
5. Begründung