Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.09.2019
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße - ;
 hier: Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – (Anlagen 1 und 2) mit Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 06.09.2019 gez. i.V. Gödde					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt	
☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen	
☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt	
☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2016 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (VV 276/16). Der ca. 3,2 ha große Geltungsbereich dieser Änderung liegt in dem östlich vom Stadtzentrum gelegenen Gewerbegebiet Königsbenden, südlich der Dürener Straße. Überplant wird ein Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 63. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, um nach der Umsiedlung des ehemals an diesem Standort ansässigen Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) eine städtebaulich problematische Entwicklung und die Entstehung und Verfestigung einer Einzelhandelsbranche zu verhindern und die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Um die Ziele der Bebauungsplanänderung zu sichern, hat der Rat der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am 29.11.2018 den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – beschlossen (VV 389/18).

Nach jahrelangem Leerstand auf der Fläche des ehemaligen OBI-Standortes ist es inzwischen 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. Zur Verlagerung/Erweiterung eines Lagerverkaufs im Agrar- und Reitsporthandel wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 13.06.2019), die zu dem Ergebnis kommt, dass die Verlagerung und Erweiterung des Betriebes den Zielen der Landesplanung NRW entspricht und dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Um nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses städtebaulich wichtige Projekt zu schaffen, wurde die Änderung der Bauleitpläne erforderlich.

Mit der parallel im Verfahren befindlichen 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler wird zunächst die bisherige Darstellung einer "Gewerbliche Baufläche (G)" in eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ geändert. Die Aufstellung dieser 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung wurden im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 11.07.2019 beschlossen (VV 192/19). Die frühzeitige Beteiligung wird im September 2019 durchgeführt.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, in dem von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und direkt eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, da die die Grundzüge der Planung durch die geplante Änderung nicht berührt werden. Wie auch im geltenden Bebauungsplan werden sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Geändert bzw. ergänzt werden die Zweckbestimmungen und Festsetzungen zur zulässigen Art der Einzelhandelsbetriebe mit den jeweiligen Beschränkungen der maximalen Verkaufsflächen und der Sortimente. Im Bereich des östlich im Plangebiet gelegenen Altstandorts OBI wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar- und Reitsporthandel festgesetzt. Auf dem westlichen Grundstück wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt, das in drei Teilbereiche gegliedert ist. Hier werden die Festsetzungen entsprechend der genehmigten Nutzungen vorgenommen.

Im gesamten Plangebiet bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Festsetzungen unberührt. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht ermöglicht. Auswirkungen auf Umweltbelange oder betroffene und benachbarte Grundstücke sind unerheblich.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – (Anlagen 1 und 2) mit Begründung (Anlage 3) zum Zweck der öffentlichen Auslegung 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. Bebauungsplanentwurf mit Legende
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung