

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.09.2021
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

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

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße – (Anlagen 2 und 3) mit Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 4) wird zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 10.09.2021 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:

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 Einzelhandelsbrache 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). Am 10.12.2020 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB i.V. m. §§ 16 und 17 BauGB durch den Rat der Stadt Eschweiler beschlossen (VV 368/20).

Mit dem parallel durchgeführten Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eschweiler wurde zunächst die bisherige Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche (G)“ in eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ geändert. Dieses Verfahren befindet sich kurz vor Abschluss. Der Beschluss des Rates erfolgte am 27.04.2021 und die Unterlagen liegen der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vor.

Zwischenzeitlich ist es gelungen, durch die Verlagerung eines ortsansässigen Agrar- und Reitsporthandels auf diesen Standort Königsbenden 39 eine geeignete Nachnutzung für den „Altstandort OBI“ zu finden und diesem Betrieb dort auch Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Parallel dazu wurden auf dem westlichen Nachbargrundstück der Umbau und die Erweiterung eines bestehenden ALDI-Discounters sowie der Neubau von zwei Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans werden im bestehenden Plan nur Änderungen an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen und an die Genehmigungslage angepasst. Alle sonstigen Festsetzungen (wie Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Erhaltung von Baumbestand) sowie Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen bleiben unverändert. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht ermöglicht. Auswirkungen auf Umweltbelange oder betroffene und benachbarte Grundstücke sind unerheblich. Vor diesem Hintergrund wurde für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße - zunächst das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt. In diesem Vereinfachten Verfahren wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und direkt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.10.2019 bis zum 12.11.2019 durchgeführt.

Ergebnis einer zwischenzeitlich beauftragten Rechtsberatung zu der komplexen Einzelhandelsthematik ist u.a. die Empfehlung, dass die Bebauungsplanänderung im formalen Planverfahren gem. § 1 ff. BauGB und nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden soll. Dieser Empfehlung wird mit dem hier vorgelegten Beschlussvorschlag gefolgt, das Bebauungsplanverfahren wird als vollständiges Verfahren fortgeführt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, da dieser erste Beteiligungsschritt bereits im Rahmen der ersten Offenlage erfolgt ist. Als nächster Verfahrensschritt soll nun die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange als erneute Offenlage beschlossen und durchgeführt werden.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsschrittes (Herbst 2019 s.o.) wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist als Anlage 1 beigelegt. Die Stellungnahmen der Behörden sind als Anlage 5 beigelegt.

Es wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zur Notwendigkeit einer Umweltprüfung gemäß § 9 Abs. 2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für das Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht, da durch die Änderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße - wird gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Die grünordnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans 63 werden übernommen. Eine Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen sowie die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind daher nicht erforderlich. Auf den Umweltbericht als Teil B der Begründung (Anlage 4) wird verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung (Anlage 2 und 3) mit Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 4) zum Zwecke der erneuten 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 Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Bebauungsplanentwurf mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Stellungnahmen der Behörden