

# Sitzungsvorlage

Datum: 11.11.2014

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	27.11.2014
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Dürener Straße / Hovermühle -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

### Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes – Dürener Straße – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB mit dem in der **Anlage 1** dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
  
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer _____		Unterschriften  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Bertram</span> <span>gez. Gödde</span> </div>			
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>	
<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"/> 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
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<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"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

## Sachverhalt:

Zum Jahresende 2012 wurde der über 120 Jahre südlich der Dürener Straße bestehende Firmenstandort des ehemaligen Kabelwerks Lynen durch die Prysmian Deutschland Group aufgegeben. Um an diesem östlichen Eingangstor Eschweilers keine große Industriebrache entstehen zu lassen oder gar zu verfestigen, hat die Stadtverwaltung frühzeitig Anstrengungen unternommen, ein Konzept für die Nachfolgenutzung der Flächen zu finden. In Gesprächen mit den Eigentümern wurde klar, dass ein Impuls für eine positive Entwicklung gefunden werden muss, mit dem die weitere Entwicklung dieser Gewerbe- und Industrieflächen am Ortseingang vorangebracht werden kann.

Da sich aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Baumarkt / Gartencenter) anbietet, hat die Stadt Eschweiler frühzeitig Gespräche mit der Bezirksregierung Köln über die landesplanerischen Zielsetzungen geführt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet und die Flächen südlich der Dürener Straße einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Standorte für großflächigen Einzelhandel dürfen nach der landesplanerischen Zielsetzung jedoch nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Daher hat die Stadt Eschweiler mit Datum vom 05.12.2013 eine Änderung des Regionalplanes für den Teilbereich südlich der Dürener Straße bis zum Kreuzungsbereich der Kölner Straße beantragt.

Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2014 den Erarbeitungsbeschluss zur 16. Änderung des Regionalplanes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, gefasst. Dem Antrag der Stadt Eschweiler entsprechend ist das Ziel des Verfahrens, den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umzuwandeln. Da sich der Gebietscharakter des GIB in Richtung eines Gewerbegebietes u.a. mit Einzelhandelsnutzungen (entsp. ASB) entwickelt hat, wird für den gesamten Bereich eine städtebauliche Neuordnung notwendig. Die zukünftige Darstellung als ASB soll die tatsächlich vorhandene Nutzung als überwiegender Gewerbebestandort nachvollziehen und in dem Gebiet die Ansiedlung von nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ermöglichen. Das Verfahren zur 16. Änderung des Regionalplanes wird aktuell durch die Bezirksregierung Köln durchgeführt.

Im Laufe des Jahres 2014 hat der Eigentümer für den Standort ein Konzept in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entwickelt, das die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Baumarktes aus dem Gewerbegebiet Königsbenden auf die Flächen des ehemaligen Prysmian-Standortes umfasst (vgl. **Anlage 5**). Die Größe der Verkaufsflächen soll maximal 10.300 qm betragen. Der neue Baumarktstandort soll über die bestehende Firmenzufahrt aus dem Kreuzungsbereich Dürener Straße/Kölner Straße erschlossen werden. Für die Nachnutzung der verbleibenden Flächen (zum Teil mit aufstehenden Gebäuden und Hallen) südlich des geplanten Baumarktes/Gartencenters ist eine gewerbliche Nutzung geplant, die den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden hier zukünftig ausgeschlossen.

Für diese Neuordnung des gesamten Bereiches zwischen dem Gewerbegebiet Königsbenden und dem ehemaligen Prysmian-Standort ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Weiterhin ist für die konkrete Steuerung der Ansiedlung dieses großflächigen Einzelhandelsprojektes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Baumarkt/Gartencenter) die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im Parallelverfahren soll dazu der Bebauungsplan 287A – Dürener Straße/Hovermühle – aufgestellt werden (vgl. VV 449/14).

Die für die Planverfahren erforderlichen städtebaulichen und gutachterlichen Leistungen erfolgen auf Kosten des Eigentümers/Investors. Als erster Verfahrensschritt sind der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen, etc. trägt der Eigentümer/Investor.

**Personelle Auswirkungen:**

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

**Anlagen:**

1. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP
2. Entwurf der 12. Änderung des FNP
3. Legende
4. Begründung
5. Städtebauliches Konzept