

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	13.06.2023
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

1. Änderung des Bebauungsplans 271 A - Auerbachstraße -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A - Auerbachstraße - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A - Auerbachstraße - (Anlage 2 und 3) mit Begründung (Anlage 4) 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: 02.06.2023 gez. Leonhardt gez. 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:

Eines der wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Städte und Gemeinden ist die Sicherung ihrer lebendigen und attraktiven Innenstädte und Zentren. Ein wichtiger Baustein ist dabei die Steuerung des Einzelhandels mit Hilfe von Bebauungsplänen. Zum Schutz der Innenstädte wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt. Grundlage für diesbezügliche Festsetzungen sind landes- und regionalplanerische Vorgaben, die auf die jeweilige Stadt angepasst werden.

Aufgrund von Veränderungen der Einzelhandelsituation und veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wurde 2015 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler erstellt, in dem die bisherigen Aussagen und Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung sowie die Eschweiler Sortimentsliste aktualisiert wurden. Konzept und Eschweiler Sortimentsliste wurden vom Rat der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am 15.03.2016 beschlossen (VV 030/16) und stellen seitdem die Grundlage der Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben dar. Die Überarbeitung bestehender Bauleitpläne, in denen Sortimentsbeschränkungen nach inzwischen überholten Vorgaben festgesetzt sind, wird generell empfohlen und zählt zu den Aufgaben der Stadt.

Die Anpassung dieser Bebauungspläne an die neuen Zielvorstellungen kann jedoch aufgrund der personellen Kapazitäten nur sukzessive erfolgen. In den meisten Fällen ist ein konkretes Ansiedlungsinteresse Anlass für die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A – Auerbachstraße – ist das konkrete Ansiedlungsinteresse eines Fahrradfachmarktes am Standort Aachener Straße 2.

Der seit dem 17.11.2007 rechtskräftige Bebauungsplan 271 A – Auerbachstraße – setzt im Bereich des geplanten Vorhabens ein Mischgebiet fest. Durch textliche Festsetzungen wird dort bisher das Sortiment „Fahrräder und –zubehör, Mofas“ als zentrenrelevantes Sortiment ausgeschlossen. Somit ist die angefragte Nutzung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans planungsrechtlich nicht zulässig, obwohl das Sortiment „Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)“ in der heute maßgeblichen Eschweiler Sortimentsliste 2016 den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet ist.

Mit Datum vom 08.05.2023 hat die Bike & Outdoor Company GmbH & Co.KG (B.O.C.) einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 271 A – Auerbachstraße – eingereicht (Anlage 5). Die Antragstellerin beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereichs, am Standort Aachener Straße 2, einen Fahrradfachmarkt inklusive Fahrradteststrecke und Werkstatt mit Lager zu eröffnen.

Die Immobilie Aachener Straße 2 wurde viele Jahre als Autohaus genutzt, beherbergte anschließend kurzzeitig ein Fitnessstudio und steht nun seit einigen Jahren leer. Die Nutzung der Immobilie durch einen Fahrradfachmarkt stellt eine geeignete Nachnutzung dar. Ein städtebaulicher Missstand durch langjährigen Leerstand kann vermieden werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A werden nun die textlichen Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsbetriebe aktualisiert. Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes an diesem geeigneten Standort geschaffen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A – Auerbachstraße – wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, in dem von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und direkt eine öffentliche 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 Grundzüge der Planung durch die geplante Änderung nicht berührt werden. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A – Auerbachstraße – handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, der ausschließlich die Überarbeitung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.1 betrifft. Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des gesamten rechtskräftigen Bebauungsplans 271 A. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht ermöglicht. Auswirkungen auf Umweltbelange oder betroffene und benachbarte Grundstücke sind unerheblich.

Die Verwaltung empfiehlt,

- die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A – Auerbachstraße- gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich sowie
- den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 A - Auerbachstraße - (Anlage 2 und 3) mit Begründung (Anlage 4) zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler

zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten etc. trägt der Projektentwickler.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans