



Vorlage		Drucksachen-Nr: V/2010/010-E01								
Erstellt durch: Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Umwelt		Status: öffentlich								
Bebauungsplan I/16 - 1. Änderung "Debetz" Hier: Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB										
Beratungsfolge:		TOP: 11								
Datum	Gremium	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>Einst.</th> <th>Ja</th> <th>Nein</th> <th>Enth.</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Einst.	Ja	Nein	Enth.				
Einst.	Ja	Nein	Enth.							
10.06.2010	Umwelt- und Planungsausschuss									

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt, die 1. Änderung der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/16 „Debetz“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt:

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.01.2010 die Durchführung eines Änderungsverfahrens gem. § 13 a BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/16 „Debetz“ beschlossen.

Die textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 06.06.2000 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplanes I/16 „Debetz“ sowie der seit dem 17.03.2006 rechtskräftigen vereinfachten Änderung sollen dahingehend geändert werden, dass im vorhandenen Sondergebiet (Punkt 1.2) innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche von max. 18.000 m² auch ein Lebensmittelsupermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (begrenzt auf eine Verkaufsfläche von 2.700 m²) sowie eine Erhöhung der Verkaufsfläche für Schuh- und Lederwaren von 350 m² auf 400 m² zugelassen werden soll.

In einer Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse wurde untersucht, ob der Standort innerhalb des Zentrennetzes der Stadt Herzogenrath die Funktion eines Nahversorgungszentrums übernehmen kann. Weiter wurde überprüft, ob der zu erwartende Umsatz die projektrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im relevanten Versorgungsbereich übersteigt und ob das Vorhaben mit den Zielvorstellungen des Städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen übereinstimmt.

Die Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE hat ergeben, dass der Debetz-Standort städtebaulich integriert und in einer räumlichen Zwischenlage zwischen den zentralen Versorgungsbereichen von Herzogenrath-Mitte und Kohlscheid liegt. Das Debetz-Areal verfügt als einziger Standort mit wohngebietintegrierter Zentrallage innerhalb des Siedlungsbereiches Straß/Kohlberg über eine ausreichende Flächengröße, die die Aufnahme auch großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit ausreichend großer Parkplatzfläche zulässt. Im Umfeld ist eine außergewöhnlich hohe Einwohnerdichte zu verzeichnen. Daher ist der Standort geeignet, innerhalb des Stadtgebiets von Herzogenrath

die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums zu übernehmen. Das Planvorhaben würde sich auch mit seinem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nach den mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) vereinbarten Kongruenzkriterien funktional in den Verflechtungsbereich einfügen. Somit können gemäß der Untersuchung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Herzogenrath und anderen Kommunen ausgeschlossen werden.

Eine bereits vorliegende Verkehrsuntersuchung muss im Rahmen der Offenlage mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt werden. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Verkehrszunahme bei einer veränderten Struktur des Debetz-Gebäudes von den vorhandenen Verkehrsanlagen bewältigt werden kann.

Eine Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen liegt bereits vor. Von wesentlicher Bedeutung ist, dass bauliche Veränderungen nur innerhalb der bestehenden Gebäude vorgesehen sind. Die überbaubare Fläche bleibt unverändert. Im Hinblick auf die geplante Umnutzung besteht aus gutachterlicher Sicht unter altbergbaulichen Gesichtspunkten derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erfolgte bereits im ursprünglichen Bebauungsplan.

Ein schalltechnisches Gutachten wird z.Zt. erstellt und im Rahmen der Offenlage mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abgestimmt.

Die Verwaltung ist auf Grund der vorliegenden Gutachten der Ansicht, dass die geänderten textlichen Festsetzungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 BauGB an der Planung beteiligt. Die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB sind gegeben.

Die geänderten textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind der Anlage zu entnehmen. Da keine zeichnerischen Änderungen erforderlich sind, ist als Anlage lediglich die Darstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes beigefügt.

Rechtliche Grundlagen:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen (einschl. Darstellung der Folgekosten – Sach- und Personalaufwendungen – sowie Folgerträge):

Gesamtkosten

Die erforderlichen Gutachterkosten werden vom Investor übernommen.

Anlagen:

1. Räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfes
2. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan I/16 „Debetz“
3. Zeichenerklärung
4. Entwurf der textlichen Festsetzung und Begründung zur 1. Änderung
5. Textliche Festsetzung und Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan (1999)
6. Textliche Festsetzung und Begründung zur vereinfachten Änderung (2006)