

Vorlage	Drucksachen-Nr: V/2022/007-E01
Erstellt durch: Amt 61 - Stadtplanungsamt	Status: öffentlich
Bebauungsplan III/39 - 1. Änd. "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" hier: 1. Beschluss der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen 2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	
Beratungsfolge:	TOP: 8
Datum	Gremium
25.08.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit beschließt:

1. die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und
2. die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

- ☒ Pflichtaufgabe
☐ Freiwillige Aufgabe

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

- ☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☒ keine Auswirkungen
☐ positive Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Änderung der Sortimentsfestsetzung innerhalb des bereits planungsrechtlich gesicherten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Weitere Änderungen der Festsetzungen sind nicht Teil dieser Änderung.

Sachverhalt:

Die Stadt Herzogenrath verfolgt das Ziel, den Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ dahingehend zu ändern, dass nach den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.1.3. ein Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von 1.100 m² Verkaufsfläche zulässig wird. Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1.1.3 regeln die planungsrechtliche Zulässigkeit im zeichnerisch dargestellten „SO 3“. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes III/39 durch eine Anpassung der zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erforderlich. Innerhalb dieses „SO 3“ liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m²) und 807 (2.832 m²). Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans sind von der Änderung nicht betroffen und weiterhin zu beachten.

Im heutigen Sondergebiet sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente weitestgehend ausgeschlossen. Da die Änderung der Sortimentsfestsetzungen ein Grundzug der Planung darstellt, wird das Vorhaben im Normalverfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren ist nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans III/39 lediglich die Sortimentszusammenstellung betreffen, wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Eine Bebauung der Flurstücke 806 und 807 wäre bereits heute schon gem. den Festsetzungen des Ursprungsplans möglich. Die Aussagen des Umweltberichts zum rechtswirksamen Bebauungsplan III/39 bleiben daher weiterhin gültig und sind zu beachten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit hat am 10.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Verfahrens und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.06. - 23.07.2022. Innerhalb der genannten Frist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2022 um Stellungnahme zum Verfahren gebeten. Insgesamt sind 22 Stellungnahmen eingegangen. Der Abwägungsvorschlag ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Anregungen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung führten.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung Gründächer bzw. Photovoltaikanlagen festzusetzen wird, im Rahmen einer Gleichbehandlung der überbaubaren Flächen im ansonsten bereits umgesetzten Sondergebiet, nicht nachgegangen. Zudem bezieht sich die Planänderung nur auf die Nutzung, nicht auf die bauliche Ausführung. Um den Forderungen gerecht zu werden, die grundsätzlich begrüßt wurden, wird dem Investor außerhalb des Verfahrens nahegelegt, etwaige Forderungen zu beachten und umzusetzen. Erfahrungsgemäß werden bereits heute schon, ohne vorhandene

Festsetzungen im Bebauungsplan, neue Discountermärkte mit Gründächern bzw. Photovoltaikanlagen geplant bzw. Bestandsmärkte nachgerüstet.

Des Weiteren wurden Anregungen vorgebracht, außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung weitere Begrünungen im Bereich des bereits umgesetzten Sondergebietes festzusetzen. Im Rahmen des Ursprungsplans III/39 wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet der bereits eine ausreichende Begrünung des gesamten Sonder- bzw. Gewerbegebietes berücksichtigt. Dieser Landschaftspflegerische Begleitplan ist auch heute noch zu beachten. Die Verwaltung sieht daher keinen Bedarf einer darüber hinausgehenden Begrünung des Sondergebietes, zumal, wie bereits ausgeführt, das Änderungsverfahren lediglich die Nutzung betrifft.

Der angeregte Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der K5 / Nordsternpark wird ebenfalls als nicht angemessen angesehen. Im Rahmen des Ursprungsplan III/39 wurde bereits eine ausreichende Fuß- und Radwegeverbindung geplant und umgesetzt. Der skizzierte Radweg soll darüber hinaus innerhalb des im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzten Regenrückhaltebecken (RRB) mit Strauchpflanzungen und Grasfluren verlaufen. Das Regenrückhaltebecken mit den geplanten Begrünungen sind ebenfalls bereits umgesetzt und ein fester Bestandteil des Ausgleichs des Bebauungsplans III/39. Die Verwaltung sieht daher von dem Vorschlag ab, die Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der K 5 / Nordsternpark weiter auszubauen.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden sollte.

Rechtliche Grundlagen:

BauGB

Anlage/n:

1. Abwägungsvorschlag aus den eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
2. Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“
4. Textliche Festsetzungen und Begründung