



Vorlage		Drucksachen-Nr: V/2009/028	
Erstellt durch: Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Umwelt		Status: öffentlich	
Bebauungsplan II/63 "TPH - West" Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: 15	
Datum	Gremium	Einst.	Ja
		Nein	Enth.
03.02.2009	Umwelt- und Planungsausschuss		

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes II/63 "TPH - West" gem. § 2 BauGB.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

In seiner Sitzung am 06.03.2007 hat der Umwelt- und Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, sich in Entscheidungen bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtteilzentrum Kohlscheid nach den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath aufgeführten Grundsätzen und Zielen auszurichten. Auch für Kohlscheid sind in diesem Konzept - abgeleitet vom Städteregionalen Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT) - die Leitlinien und Empfehlungen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung enthalten und orientieren sich daher u.a. an folgenden Leitzielen:

- Stabilisierung und Förderung der Ortsmitte von Kohlscheid als eigenständiges und vitales Zentrum auf Stadtteilebene
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich und Standorte mit Wohngebietsbezug
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath wird dargelegt, dass das funktionierende Stadtteilzentrum Kohlscheid durch dynamische Einzelhandelsentwicklungen im Bereich der verkehrlich hoch frequentierten Roermonder Straße gefährdet und daher die bestehende „Magnetfunktion“ des kundenfrequenzstarken Einzelhandels im Stadtteilzentrum Kohlscheid zu sichern ist.

Auf der Grundlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Herzogenrath werden zum Schutz des Stadtteilzentrums Kohlscheid für die Bereiche entlang der Roermonder Straße folgende Empfehlungen formuliert:

- Entwicklungen des Einzelhandels mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** werden auf das Stadtteilzentrum Kohlscheid beschränkt.
- Entwicklungen des Einzelhandels mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sollten auf bereits bestehende Standorte konzentriert werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die **nicht-zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente** anbieten, sollten unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit auch außerhalb des Stadtteilzentrums Kohlscheid angesiedelt werden können. Hier kommt im wesentlichen das Umfeld des bestehenden Sondergebietsstandortes Roermonder Straße infrage.

Planerfordernis gemäß BauGB

Vor dem Hintergrund der Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Herzogenrath hat sich die Verwaltung bereits intensiv mit der bestehenden planungsrechtlichen Situation im Bereich der Roermonder Straße auseinandergesetzt. Der als Anlage beigefügten Karte „Planungsrechtliche Situation bzgl. des zulässigen Einzelhandels an der Roermonder Straße“ ist zu entnehmen, dass ein Großteil der Grundstücksflächen östlich und westlich der Roermonder Straße als „unbeplanter Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu bezeichnen sind und demnach hier keine konkreten planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich des Einzelhandels vorliegen. Ebenso werden auch in den derzeit rechtskräftigen drei Bebauungsplänen II/5 „Industriegebiet“, II/53 „Weiherstraße“ und II/34 „Halde Wilsberg keine Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels getroffen.

Die gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Bereichen entlang der Roermonder Straße kann anhand planungsrechtlicher Festsetzungen erfolgen durch:

- die Neuaufstellung von Bebauungsplänen in heutigen „§ 34-iger Bereichen“ nach dem räumlichen Erfordernis und
- die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Das Planerfordernis ergibt sich im Wesentlichen aus § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „... die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**“ zu berücksichtigen sind.

Vor dem Hintergrund der Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Herzogenrath und der dynamischen Entwicklungen im Bereich der Roermonder Straße ist das Planerfordernis der Stadt Herzogenrath gegeben. Bei Ausbleiben einer regelnden Bauleitplanung ist zu erwarten, dass bei weiterer Etablierung von Einzelhandel entlang der Roermonder Straße das Kohlscheider Zentrum funktional soweit geschwächt würde, dass die angestrebte Versorgungsaufgabe nicht mehr erfüllt werden könnte. Bisher bereits umgesetzte Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums würden nachträglich infrage gestellt.

Umsetzung gemäß BauGB

Gemäß dem erläuterten Planerfordernis empfiehlt die Verwaltung dringend, zunächst die Bebauungspläne II/60 „Honigmannstraße“, II/61 „Bahnstraße“, II/62 „Industriestraße II“ und II/63 „TPH - West“ zu erarbeiten und aufzustellen.

Für den Bebauungsplan II/60 wurde der Aufstellungsbeschluss aufgrund seiner besonderen Situation bereits am 22.12.2008 per Dringlichkeitsentscheidung gefasst.

Darüber hinaus wird Bezug genommen auf die Drucksachennummern V/2009/26 und V/2009/27, für die in derselben Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses die Aufstellung der v.g. Bebauungspläne II/61 und II/62 beschlossen werden soll. Die Sitzungsvorlagen sind mit dem gleichen Text des Sachverhaltes versehen.

Rechtliche Grundlagen:

BauGB

Anlagen:

- Darstellung „Planungsrechtliche Situation bzgl. zulässigem Einzelhandel entlang der Roermonder Straße, Kohlscheid“
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/63 "TPH - West"