



|                                                                                                                                                                                                         |                               |                                   |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------|
| <b>Vorlage</b>                                                                                                                                                                                          |                               | Drucksachen-Nr: <b>V/2009/242</b> |       |
| Erstellt durch:<br>Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Umwelt                                                                                                                                            |                               | Status: öffentlich                |       |
| <b>(Textlicher) Bebauungsplan II/111 "Honigmannstraße I"</b><br><b>Hier: Beschluss der Aufstellung gem. § 13 (1) i.V.m. § 9 (2a) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</b> |                               |                                   |       |
| <b>Beratungsfolge:</b>                                                                                                                                                                                  |                               | <b>TOP: 10</b>                    |       |
| Datum                                                                                                                                                                                                   | Gremium                       | Einst.                            | Ja    |
|                                                                                                                                                                                                         |                               | Nein                              | Enth. |
| 15.09.2009                                                                                                                                                                                              | Umwelt- und Planungsausschuss |                                   |       |

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt

- gem. § 13 (1) i.V.m. § 9a BauGB die Aufstellung des (textlichen) Bebauungsplanes II/111 "Honigmannstraße I" - Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente - und
- gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung

### 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 Städtereionalen 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 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.

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

- Neuaufstellung von Bebauungsplänen in heutigen „§ 34-iger Bereichen“ nach dem räumlichen Erfordernis und
- 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 Entwicklung im Bereich der Roermonder Straße ist das Planerfordernis durch die 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 in Frage gestellt.

### Umsetzung gemäß BauGB

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in diesem Zusammenhang bereits in seiner Sitzung am 03.02.2009 Beschlüsse zur Aufstellung von – jedoch wesentlich umfangreicheren – Bebauungsplänen gefasst. Da die Umsetzung dieser Bebauungspläne aufgrund der Komplexität erhebliche Zeit in Anspruch nehmen wird, empfiehlt die Verwaltung, vom Instrument des § 9 (2a) BauGB Gebrauch zu machen und somit - zeitlich vorgezogen - durch Satzung die Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich entlang der Roermonder Straße unter expliziter Berücksichtigung des bestehenden Einzelhandels planungsrechtlich kurzfristig zu regeln.

Die Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels werden in die Festsetzungen der v.g. komplexen Bebauungspläne übernommen.

### **Anlagen:**

- Räumlicher Geltungsbereich
- Bebauungsplan II/111 "Honigmannstraße I" - Satzung
- Begründung zum Bebauungsplan