



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/181/2010 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.11.2010 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth Amt 61 Paul-Hugo Blaesen
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. VII/D "Carl-Benz-Straße-Süd", Erkelenz-Mitte hier: Vorstellung des Nutzungskonzepts/Bebauungskonzepts und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. VII/D "Carl-Benz-Straße-Süd", Erkelenz-Mitte, sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.12.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
08.12.2010	Hauptausschuss
15.12.2010	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

In seiner Sitzung am 03.06.2008 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“, Erkelenz-Mitte. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14/2008 vom 20.06.2008 bekanntgemacht.

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. VII/D „Carl-Benz-Straße-Süd“ umfasst den Planbereich zwischen Carl-Benz-Straße/Paul-Rüttchen-Straße/B 57/ Aachener Straße, eines Teilbereiches des im Jahre 1974 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Neumühle“. Der Ursprungsbebauungsplan und seine bis in das Jahr 1985 reichenden Änderungen in o. a. Planbereich sind nicht mehr geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/D „Carl-Benz-Straße-Süd“ soll die weitere Entwicklung des Plangebietes an das aktuelle Bauplanungsrecht und an die städtebauliche Planung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst werden. Hierzu sind Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, örtlichen Verkehrsflächen und im Zuge einer Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Festsetzungen über die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt und Nahbereichsversorgung in den Wohngebieten zu treffen.

Darüber hinaus sollen mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Hierzu ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Die Steuerung der Einzelhandelsnutzungen gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, z. B. der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, erfolgt über planungsrechtliche Festsetzungen für das Sondergebiet.

Seitens eines Projektentwicklers wurde ein konkretes Nutzungs- und Baukonzept für die rd. 7,2 ha umfassenden bisherigen Grundstücksflächen der REWE West vorgelegt, das Konzept sieht u. a. die Ansiedlung eines Baumarktes und Gartencenters vor. Zwischen dem Projektentwickler, der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH und dem bisherigen Eigentümer, der REWE Group, besteht Einigkeit über den Erwerb der Grundstücksflächen. Das Nutzungs- und Baukonzept soll in der Sitzung vorgestellt und die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Einleitung des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB beauftragt werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel im Bebauungsplan erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an Hautausschuss und Rat):

- „1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten Nutzungs- und Baukonzeptes den Bebauungsplan Nr. VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“, Erkelenz-Mitte, zu erarbeiten.
2. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“, Erkelenz-Mitte, ist die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind

gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte ist zu beteiligen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostenträgerschaft für die städtebauliche Planung und Aufstellung des Bebauungsplanes und erforderlicher Fachgutachten sowie gfs. für die Realisierung des Bebauungsplanes notwendiger Maßnahmen soll in einem städtebaulichen Vertrag n. § 11 BauGB zwischen dem Projektentwickler bzw. zukünftigen Grundstückseigentümer und der Stadt Erkelenz geregelt werden, so dass für die Stadt Erkelenz keine Kosten entstehen. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.