

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	28.10.2010
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.11.2010

Änderung der Bebauungspläne für die Gewerbegebiete Niederheid, "Selka" und Fürthenrode

Sachverhalt:

Am 10.12.2008 hat der Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen, die Bebauungspläne für die Gewerbegebiete Niederheid, Selka und Fürthenrode zu ändern (TOP 2.2 bis 2.8). Zielsetzung der Änderungen ist in erster Linie die zentrenverträgliche Steuerung des Einzelhandels. Ebenfalls soll überprüft werden, ob und inwieweit die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen wird.

Die Vorentwürfe zu den Änderungen der Bebauungspläne bestehen jeweils aus textlichen Festsetzungen und einer Begründung inkl. Umweltbericht. Die Unterlagen wurden bereits vor Zustellung der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung den Stadtverordneten und den sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern übersandt.

Einzelhandelssteuerung

Die Vorentwürfe sehen inhaltlich vor, den Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in allen betroffenen Gewerbegebietsbebauungsplänen für unzulässig zu erklären. Sie sehen außerdem vor, für den bestehenden Einzelhandel einen dynamischen Bestandsschutz einzuräumen, indem eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 10 % bzw. 20 % zugestanden wird. Die vorgeschlagenen Regelungen in den Entwürfen werden von den folgenden Erwägungen getragen:

Die Steuerung des Einzelhandels würde einerseits dazu beitragen, die Nahversorgung der Bevölkerung zu stärken. Es würde verhindert, dass in sog. städtebaulich nicht integrierten Standorten zusätzliche Verkaufsflächen entstehen und Kaufkraft gebunden wird. Dies wiederum hätte tendenziell zur Folge, dass entsprechende Kaufkraft im Stadtkernbereich wirksam werden könnte und den Stadtkern beleben würde.

Ebenso wird durch die Steuerung des Einzelhandels in der Tendenz knappe Gewerbegebietsfläche für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten.

Während es noch vor einigen Jahren üblich war, den Einzelhandel steuernde Fest-

setzungen in Bebauungsplänen aufgrund relativ abstrakter Überlegungen vorzunehmen, wurde inzwischen durch die obergerichtliche Rechtsprechung deutlich gemacht, dass solchen steuernden Regelungen konzeptionelle Überlegungen zugrunde liegen müssen, die die konkreten örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen.

Aus diesem Grunde, also um zu rechtmäßigen Bebauungsplanänderungen zu kommen, wurde, aufbauend auf bereits vorliegende Erkenntnisse aus dem Integrierten Handlungskonzept Stadtzentrum Geilenkirchen, das zu TOP 1.a zu beratende Einzelhandelskonzept im Entwurf erarbeitet. Damit dieses Konzept als städtebaulich zu berücksichtigender Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Änderung der Bebauungspläne herangezogen werden kann, sollte es wie die Bebauungsplanänderungen durch das für die Bauleitplanung vorgesehene Verfahren geführt werden.

Steuerung von Vergnügungsstätten

Die Bebauungsplanentwürfe sehen zudem vor, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten auszuschließen. Die bestehende Vergnügungsstätte in Form einer Diskothek würde Bestandsschutz genießen.

Die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde ebenfalls verhindern, dass für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe notwendige Flächen durch eigentlich nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen belegt werden.

In diesem Zusammenhang könnte allerdings ein anhängiges Verwaltungsstreitverfahren von Bedeutung sein, in dem es um den abgelehnten Bauvorbescheid für eine sog. Vierfach-Spielhalle auf dem Grundstück neben dem Mobilfunkmast an der Benzstraße geht (Bebauungsplan Nr. 86). Für den Fall, dass die Stadt Geilenkirchen unterliegen sollte, also verpflichtet würde, einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen, käme in Betracht, den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten zu überdenken. Vorstellbar wäre z.B. statt eines generellen Ausschlusses eine räumlich steuernde Regelung vorzunehmen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 könnte darauf verzichtet werden, Vergnügungsstätten auszuschließen. Städtebaulich naheliegende Gründe hierfür könnten sein, dass dieses Gebiet bereits eine Vergnügungsstätte beherbergt (Diskothek), dass dieses Gebiet überörtlich wohl am besten erschlossen ist (direkte Nachbarschaft zur Umgehungsstraße mit Ab- und Auffahrmöglichkeit, ohne links abbiegen zu müssen).

Das Urteil des Verwaltungsgerichtes Aachen wird im Oktober erwartet.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung empfahl dem Rat, die Bebauungspläne zu TOP 2.2-2.8 sowie das Konzept gem. TOP 2.1 zu verabschieden, damit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und der anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden können. Zu TOP 2.6 wurde empfohlen auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu verzichten.

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt

(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Herr Jansen, 02451/629206)