

Beschlussvorlage -öffentlich- Stadtentwicklung		Drucksache: II.1/0171/2020
Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung	24.06.2020

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 "Weilenburgstraße / Schopshoferweg" - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Weilenburgstraße / Schopshofer Weg“ beschlossen.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 46, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 10 (Panoramamaradweg) sowie durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Grubenstraße.
- Im Nordosten durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 275, 1325 und 159, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 10.
- Im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Talburgstraße.
- Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Rheinlandstraße, der Höseler Straße und der Weilenburgstraße.
- Im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 1599, 1479, 1466, 1741 und 1744 Gemarkung Heiligenhaus, Flur 10.

Sachverhalt:

Der Planbereich dieses neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 87 „Weilenburgstraße / Schopshofer Weg“ wird begrenzt durch den Panoramamaradweg im Norden, die Talburgstraße im Osten, die Höseler Straße und die Weilenburgstraße im Süden sowie die östlich der Oberilp befindlichen Grünflächen im Westen. Er liegt ca. 1,5 km westlich der Innenstadt und wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Westen befindet sich die Wohnbebauung des Ortsteils Oberilp, deren Nutzung durch die planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplänen Nr. 13 „Oberilp-Süd“ und Nr. 14 „Oberilp-Nord“ als „reine Wohngebiete“ gesichert ist.

Im Osten grenzt die Wohnbebauung der Talburgstraße und der Bogenstraße sowie im Süden die gemischte Nutzung (Gewerbe / Wohnen) der Bebauung zwischen Weilenburgstraße und Höseler Straße, die einen hohen Wohnanteil enthält, unmittelbar an den Planbereich an.

Der Planbereich selbst wird geprägt durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung. In einzelnen Gebäuden entlang des Schopshofer Weges und der Weilenburgstraße befinden sich jedoch auch Wohnungen, die teilweise nur dem betriebsbezogenen Wohnen dienen.

Bauvorhaben werden im Planbereich derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist es grundsätzlich zulässig. So ist derzeit eine gewerbliche aber in einigen Teilbereichen auch eine wohnbauliche Nutzung zulässig, die zu Nutzungskonflikten führt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird einerseits das Ziel verfolgt, den Planbereich städtebaulich neu zu ordnen und ihn gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gegliedertes Gewerbegebiet zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen die bestehenden gewerblichen Betriebe planungsrechtlich gesichert und die städtebaulichen Spannungen, die aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzung und auch aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Osten entstehen (Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung) bewältigt werden.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB als Gewerbegebiet sowie dem Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO soll andererseits auch das Ziel verfolgt werden, der Ansiedlung von möglichen Einzelhandelsbetrieben entgegenzuwirken. Dies soll der Stärkung der Heiligenhauser Innenstadt dienen und dazu beitragen, weitere Leerstände von Ladenlokalen im zentralen Einkaufsbereich zu vermeiden. Im Zusammenwirken mit anderen städtischen Planungen (Einzelhandelskonzept, Innenstadtkonzept Heiligenhaus) soll eine stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für das Stadtgebiet gewährleistet werden.

Die vorhandenen zulässigen Nutzungen im Planbereich genießen Bestandsschutz. Erweiterungen und Änderungen könnten ggf. im Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO zusätzlich gesichert werden.

Zur Sicherung der Bauleitplanung und der mit der Bebauungsplanung beabsichtigten Ziele soll für das Plangebiet eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:
Lage im Stadtgebiet