



Vorlage

Datum: 19.07.2007
Vorlage FB III/558/2007

TOP	Betreff Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbe- und Sondergebiet West 3"
Beschlussentwurf: <i>Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wird zunächst zurückgestellt, bis weitere Beratungen mit der Werbegemeinschaft und anderen Beteiligten stattgefunden haben.</i> <i>Eine Beschlussfassung ist für die nächste Ratssitzung am 27.11. geplant.</i>	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	27.08.2007	öffentlich
Rat	04.09.2007	öffentlich

Sachverhalt:

Das Gelände zwischen dem Gartencenter Geesdorf und Kammerforsterhöhe war bereits 2002 Gegenstand einer städtebaulichen Untersuchung. Ein Rahmenplan, vom Rat der Stadt Hückeswagen am 20.12.2002 als informelle Planung beschlossen, sah verschiedene Gewerbe- und Handelsnutzungen vor, im Bereich der Ortschaft Heidt waren zusätzliche Wohnbebauung und in Richtung Dörpe Ausgleichsflächen dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung wurde die Ausweisung für den Gartenmarkt beibehalten, die Einzelhandelsflächen wurden jedoch jenseits der Kammerforsterhöhe, in Verlängerung der Blumenstraße, dargestellt.

Verkaufsflächenbegrenzungen für die Sondergebietsflächen konkretisieren die planerischen Überlegungen. So ist der Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.700 m² und das Gartencenter mit maximal 2.500 m² Verkaufsfläche dargestellt, für das Sondergebiet Nahversorgung in Verlängerung der Blumenstraße wurde eine Obergrenze von 1.400 m² festgelegt. Detailliertere Angaben hierzu werden im Planverfahren aufgezeigt werden.

Im Flächennutzungsplanverfahren zeigte sich das deutliche Interesse aller Verantwortlicher, das Rahmenplangebiet in die Umsetzung zu bringen. Lediglich der Standort der Nahversorgung blieb stark diskutiert. Argumente für die Fläche in der Verlängerung der Blumenstraße wie bessere fußläufige Anbindung an den Ortsteil Wiehagen und der zusätzlichen Wohnbauflächen standen Argumente gegen diesen Standort entgegen. So wurde als Gegenargument die

Gefahr der Entstehung eines Durchgangsverkehrs von Wiehagen durch die Blumenstraße zur Bundesstraße ins Feld geführt. Diese Fläche steht nach wie vor nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Der Eigentümer will weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten.

Die Verwaltung hat sich seit Genehmigung des Flächennutzungsplans intensiv um die Erschließung des Geländes um Kammerforsterhöhe-Junkernbusch bemüht. Es ist nun gelungen, einen Investor zu gewinnen, der die Flächen bebauen will. Dies setzt aufgrund der enormen Erschließungskosten voraus, dass ein Lebensmittel-Discounter und eine Tankstelle errichtet werden. Da auf absehbare Zeit die Flächen in der Verlängerung der Blumenstraße nach wie vor nicht zur Verfügung stehen werden, ist es dringend geboten, das nun vorliegende Portfolio an Nutzungen umzusetzen. Eine Erschließung ohne den Lebensmittel-Discounter wird aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgen können, die bauliche Entwicklung des Geländes ist dann auf absehbare Zeit nicht möglich.

Neben der erwähnten Tankstelle und dem Lebensmitteldiscounter Lidl soll dem Dänischen Bettenlager und dem örtlichen Raiffeisenmarkt ein Standort angeboten werden, entsprechende Willensbekundungen wurden von den Betreibern im Gespräch mit dem Investor geäußert. Die Baumschule Geesdorf ist in die Gespräche involviert.

Es steht nun ein eng begrenztes Zeitfenster zur Verfügung, in der der Investor mit den Betreibern das Vorhaben realisieren will. Klar ist, dass der in Hückeswagen noch nicht angesiedelte Lebensmittel-Discounter in jedem Falle in naher Zukunft einen Markt errichten wird. Wenn ein Bau in Hückeswagen nicht zeitnah erfolgen kann, wird in den Nachbarstädten die Ansiedlung erfolgen. Gemeinsame Bemühungen bei der Suche nach möglichen innenstadtnahen Standorten von Stadt und Discounter sind ergebnislos geblieben. Zentrumsnah sind keine ausreichenden Flächen verfügbar.

Eine zentrale Anbindung von der Bundesstraße über einen zu errichtenden Kreisverkehr auf Höhe Schmalbeinsweg soll die zentrale Zufahrt in das Gelände bilden. Der entstehende Knoten wird im Nebeneffekt die Geschwindigkeit auf der Bundesstraße zwischen Kammerforsterhöhe, wo im Zuge des Neubaus der B 237 N auch ein Kreisverkehrsplatz entstehen wird, und dem Schmalbeinsweg deutlich reduzieren, so dass insbesondere für die Anwohner am Kastanienweg mit einer Minderung der Lärmbelastung zu rechnen sein wird.

Nach derzeitiger Einschätzung wird das Plangebiet den in der beigefügten Karte umgrenzten Bereich umfassen. Darin enthalten sind die künftigen Bauflächen, das Gartencenter Geesdorf sowie in Richtung Dörpe die Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Möglicherweise wird sich im Zuge des weiteren Verfahrens eine Veränderung des Plangebietes ergeben, dies wäre ggf. durch einen weiteren Beschluss zu entscheiden. In der Planung wird die künftige Erweiterung der Bauflächen in Richtung Kammerforsterhöhe, Junkernbusch und Heidt berücksichtigt werden.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Hierzu ist ein gesonderter Beschluss erforderlich. Im FNP-Änderungsverfahren wird die Verschiebung der Nahversorgungsfläche von der Fläche in Verlängerung der Blumenstraße zum Rahmenplangebiet von zentraler Bedeutung sein, sowie die künftige Darstellung der erstgenannten Fläche behandelt werden. Dies muss in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln erfolgen, erste Gespräche wurden bereits terminiert.

Ziel ist es, die Planverfahren innerhalb eines Jahres durchzuführen, um die vorhandenen Angebote der Betreiber zu nutzen und die seit fünf Jahren bestehenden Überlegungen in die Umsetzung zu bringen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanes werden durch den Investor getragen

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Andreas Schröder

Anlagen:

Lageplan mit der Gebietsabgrenzung