

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	28.05.2015
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	17.06.2015

Bebauungsplan 252 - Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße -; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplans 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – (Anlagen 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 08.05.2015					
		gez. Bertram		gez. Gödde		gez. Kaefer	
1		2		3		4	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2013 (Vorlagen-Nr. 199/13) die Aufstellung des Bebauungsplans 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 22.07 bis 16.08.2013 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. In einem Informationsabend am 26.11.2013 in der Dürwisser Festhalle wurde das Projekt den interessierten Bürgern vorgestellt.

In seiner Sitzung am 05.02.2015 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss, den Entwurf des Bebauungsplanes 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – öffentlich auszulegen (Vorlagen-Nr. 010/015).

Der Entwurf lag mit der Begründung in der Zeit vom 23.02.2015 bis 24.03.2015 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

In einem Informationsabend am 10.03.2015 im Ratssaal des Eschweiler Rathauses wurde das Projekt interessierten Bürgern, Bauherren, Planern und Entwicklern vorgestellt.

Erkenntnisse aus ersten Beratungsgesprächen, Weiterbildung und Besichtigung von Vergleichsobjekten haben ergeben, dass durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Dacheinschnitten Qualität und Vermarktbarkeit der Dachgeschosswohnungen der am Quartiersplatz vorgesehenen Mehrfamilienhäuser deutlich erhöht werden kann ohne von der energetischen und städtebaulichen Zielsetzung abzuweichen. Eine entsprechende Formulierung der örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen (Anlage 3, Pkt. II.1) wird nach vorheriger Abstimmung mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke als Ergänzung nach der Offenlage (Roteintragung) in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung (Anlage 4, Teil A, Pkt. 4) näher erläutert. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke wurden in einer beschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Gegen die geplanten Änderungen bestehen seitens der betroffenen Eigentümer keine Bedenken.

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sind als Anlage 5 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt. Die Stellungnahmen der Behörden aus den Beteiligungen sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 6 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 2 beigefügt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 252 werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) erstellt, der zu dem Ergebnis kommt, dass die ermöglichten Eingriffe nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird von den Beteiligten (RWE Power AG und Stadt Eschweiler) anteilig außerhalb des Plangebietes entsprechend der Ergänzung zum LPB kompensiert.

Zur Sicherung der von der RWE Power AG anteilig zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischen der RWE Power AG und der Stadt Eschweiler ein Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen. Die Umsetzung des städtischen Anteils erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird verwaltungsintern geregelt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße – gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung einschließlich Umweltbericht als Abschlussbegründung hierzu.

Gutachten:

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- „Orientierende Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung“, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Aachen, November 2013

- „Bericht über die Durchführung chemischer Untersuchungen“, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Aachen, November 2013
- „Detailuntersuchung zur Feststellung der Bodenqualität“, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Aachen, April 2014
- „Entwässerungsstudie“, Ingenieurbüro Achten und Jansen, Aachen, Januar 2015
- „Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 252....“, raskin, Umweltplanung und –beratung GbR, Aachen, Januar 2015 und Ergänzung April 2015

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Die RWE Power AG hat sich in einer „Rahmenvereinbarung über die Entwicklung eines Wohnquartieres in Eschweiler Dürwiß“ vertraglich verpflichtet, die Kosten für die im Verfahren notwendigen Fachbeiträge und Gutachten zu übernehmen. Die fachliche Beratung zur Ressourcenoptimierung des Wohnquartieres wird durch die Aachener Stiftung Kathy Beys übernommen.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden in Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern (Stadt, RWE Power) durchgeführt und über einen „Städtebaulichen Vertrag über die Erschließung“ geregelt.

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens können städtische Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 2 ha einer Vermarktung zugeführt werden. Die haushaltsrechtliche Betrachtung erfolgt in den entsprechenden Sitzungsvorlagen zu den Grundstücksverträgen.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bauleitplanes bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Entwurf des Bebauungsplans, Textliche Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise
4. Begründung
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden