

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.09.2015
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 286 -Alte Feuerwache Weisweiler- hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

- I. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 286 -Alte Feuerwache Weisweiler- vom 22.05.2014 (VV 170/14) mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird aufgehoben.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 286 -Alte Feuerwache Weisweiler- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- III. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 27.08.2015 gez. i.V. Gödde			
1		2		3	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 22.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 286 -Alte Feuerwache Weisweiler- mit dem Geltungsbereich in der Anlage 1 beschlossen (VV 170/14).

Nach Verlegung der Feuerwache im Jahr 2011 an den neuen Standort an der Dürener Straße wurden mittlerweile die baulichen Anlagen der Feuerwehr abgerissen. Die Flächen im zentralen Bereich von Weisweiler stehen seitdem für andere Nutzungen zur Verfügung. Im Rahmen des Projektes „Weisweiler im Wandel“, welches die Stadt in Kooperation mit Studenten des Masterstudienganges Städtebau NRW unter Leitung von Frau Prof. Dr.-Ing. Hildegard Schröteler-von Brandt in den Jahren 2012/13 durchführte, wurden mit den Bürgern Ideen und Vorstellungen u.a. für die Entwicklung des zentralen Bereichs von Weisweiler erarbeitet. Für die Flächen rund um das ehemalige Feuerwehrgerätehaus wurde dabei die Idee eines Altenwohnheims mit Café entwickelt. Mittlerweile besteht durch einen Investor, die Residenz Weisweiler GmbH, Bremen, ein konkretes Interesse an der Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit nutzungsspezifischen Folgeeinrichtungen (Arztpraxen, Café, etc.) und einem Lebensmittelladen.

Konkretes Planungsziel für diesen zentralen Bereich von Weisweiler ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes (Anlage 3) mit einem Seniorenheim inklusive Tagespflege und einem Teilbereich „Betreutes Wohnen“ sowie von Vereinsräumen für die örtliche Schützenbruderschaft. Zur Anlage gehört außerdem ein Wohn- und Geschäftshaus mit verschiedenen Ladenlokalen sowie Praxis- und Büroräumen.

Das nunmehr vergrößerte Projektgrundstück befindet sich zwischen der Lindenallee, der Schützenstraße und der Straße Im Eichelkamp und umfasst neben dem Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses zusätzlich auch die Flächen der Schützenbruderschaft und des Spielplatzes (Anlage 2). Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans W1 – Hovener Gässchen –, rechtskräftig seit dem 30.01.1962, der dort ein „Feuerwehrhaus“ festsetzt. Der nördliche Teil der Grundstücke liegt im Geltungsbereich der 23. Änderung des Bebauungsplans W1 – Hovener Gässchen –, rechtskräftig seit 01.02.1978, der dort ein Mischgebiet (MI) und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ mit den Symbolen „Spielplatz“ und „Feuerwehr“ dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Seniorenwohnanlage mit „betreutem Wohnen“ zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Ein Antrag auf Durchführung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens wurde am 19.08.2015 seitens des Investors bei der Stadt gestellt (Anlage 6). Daher soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 286 – Alte Feuerwache Weisweiler – durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 286 - Alte Feuerwache Weisweiler - vom 22.05.2014 (VV 170/14) aufzuheben (Anlage 1) sowie die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes 286 - Alte Feuerwache Weisweiler - mit dem vergrößerten Geltungsbereich (Anlage 2) und den aktuellen Planungszielen zu beschließen. Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens kann das Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses incl. Zufahrten mit einer Fläche von ca. 2900 qm einer Vermarktung zugeführt werden. Den Einnahmen aus dem Verkauf des Grundstücks steht der Aufwand für den bereits erfolgten Abriss des Gebäudes gegenüber. Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Investor.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Geltungsbereich (alt)
2. Geltungsbereich (neu)
3. Gestaltungsplan und Perspektiven
4. Bebauungsplanentwurf
5. Begründung
6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes