

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	03.12.2015
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 286 - Alte Feuerwache Weisweiler - hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Aufhebungsbeschluss sowie erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung als vorhabenbezogener Bebauungsplan 7 - Alte Feuerwache Weisweiler -

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 3).
- II. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 286 – Alte Feuerwache Weisweiler – vom 10.09.2015 (VV 251/15) mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird aufgehoben.
- III. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 – Alte Feuerwache Weisweiler – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- IV. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 – Alte Feuerwache Weisweiler – (Anlage 4 und 5) mit Begründung (Anlage 7) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 20.11.2015 gez. Bertram	
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 10.09.2015 (VV 251/15) die Aufstellung des Bebauungsplanes 286 - Alte Feuerwache Weisweiler – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Wesentliches Planungsziel für diesen zentralen Bereich von Weisweiler ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes 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.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 23.09. bis 09.10.2015 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 3, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 8 beigefügt.

Bei der Konkretisierung des Projektes hat sich herausgestellt, dass es sinnvoller ist, den Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzuwandeln. Der Investor, die Residenz Weisweiler GmbH, Bremen, hat sich mit diesem Verfahren einverstanden erklärt.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag kann gewährleistet werden, dass das Projekt innerhalb bestimmter Fristen und zu den von der Stadt vorgegebenen Konditionen umgesetzt wird. Andernfalls kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann im neuen Planverfahren abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor (siehe oben) im Verfahren zum Bebauungsplan 286 erfolgt ist. Aus diesem Grund kann sich als nächster Verfahrensschritt an den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) 7 die Offenlage anschließen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Anlage 4, die textlichen Festsetzungen als Anlage 5 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Baukonzept ist als Anlage 6 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 286 - Alte Feuerwache Weisweiler – (Anlage 1) vom 10.09.2015 (VV 251/15) aufzuheben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 - Alte Feuerwache Weisweiler - mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlagen 4-6) mit Begründung (Anlage 7) zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten

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

- „Fällung von Bäumen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 „Alte Feuerwache Weisweiler“ Artenschutzrechtliche Untersuchung“, Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Oktober 2015
- Baugrundgutachten 8853 zum Bauvorhaben: Neubau eines Seniorenwohnheims, Gem. Weisweiler, Flur 31, Flurstücke 77, 99, 107, 52249 Eschweiler, Lindenallee“, Ingenieurgeologisches Büro Bohné, Bonn, August 2015,
- Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7“, Ingenieurbüro für Bauwesen Tirok, Eschweiler, November 2015,
- Schalltechnisches Gutachten SI – 15/242/10 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7, Ingenieurbüro für Bauwesen Tirok und Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Eschweiler/ Aachen, November 2015.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Investor.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 286 (alt)
- 2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 (neu)
- 3 Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
- 4 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planverkleinerung) und Legende
- 5 textliche Festsetzungen
- 6 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Planverkleinerung) und Legende
- 7 Begründung
- 8 Stellungnahmen der Behörden