

# Sitzungsvorlage

## Beratungsfolge

## Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	21.04.2016
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	27.04.2016

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7 - Alte Feuerwache Weisweiler - hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7 – Alte Feuerwache Weisweiler – (Anlagen 2, 3 und 4) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung hierzu.
- IV. Die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7 – Alte Feuerwache Weisweiler – (Anlage 6) wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer _____		Datum: 08.04.2016  gez. i.V. Gödde			
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

## **Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 (VV 345/15) die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 – Alte Feuerwache Weisweiler – beschlossen. Der Entwurf hat in der Zeit vom 17.12.2015 – 22.01.2016 öffentlich ausgelegen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Auch aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.09. - 09.10.2015 sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen.

Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Bedenken und Anregungen enthalten, ebenso wie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden als Anlage 7 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 1 beigefügt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch den Vorhabenträger die Projektplanung überarbeitet, mit dem Ergebnis, dass sich Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergaben. Die Änderungen im Grundriss und in den Ansichten des Gebäudes führten zu einer Verschiebung der Baugrenzen in zwei untergeordneten Bereichen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt. Daher wurde hierzu in der Zeit vom 07.03. – 20.03.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine eingeschränkte Beteiligung des Betroffenen (hier: Grundstückseigentümer) durchgeführt. Bedenken zu den Änderungen wurden nicht geäußert.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gehört - neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) - der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden muss. Dort werden Regelungen zu Fristen, Bürgschaften sowie zur Übernahme der Planungskosten getroffen (vgl. Sitzungsvorlage VV 101/16). Bei Verstoß gegen die Fristen soll die Stadt Eschweiler nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ zusammen mit den beiden taktischen Zeichen „Feuerwehr“ bzw. „Spielplatz/Bolzplatz“ dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (Anlage 6) im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt und dazu das gesamte Plangebiet in eine „Gemischte Baufläche“ umgewandelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7 – Alte Feuerwache Weisweiler – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung als Abschlussbegründung hierzu. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

## **Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem 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, 10/ 2015
- Baugrundgutachten 8853 zum Bauvorhaben: Neubau eines Seniorenwohnheims, Gem. Weisweiler, Flur 31, Flurstücke 77, 99, 107, 52249 Eschweiler, Lindenallee“, Ingenieurgeologisches Büro Bohné, Bonn, 08/ 2015,
- Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7“, Ingenieurbüro für Bauwesen Tirok, Eschweiler, 11/ 2015,
- Schalltechnisches Gutachten SI – 15/242/10 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7“, Ingenieurbüro für Bauwesen Tirok und Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Eschweiler/ Aachen, 11/ 2015

**Finanzielle Auswirkungen:**

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Investor (vgl. Sitzungsvorlage VV 101/16 zum Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB).

**Personelle Auswirkungen:**

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

**Anlagen:**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Vorhaben- und Erschließungsplan (Planverkleinerung) und Legende
5. Begründung
6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
7. Stellungnahmen der Behörden