

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	15.09.2016
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Baugebiet "Merzbrücker Straße" in St. Jöris

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, die bauliche Entwicklung von St. Jöris im Baugebiet „Merzbrücker Straße“ in einer maßvollen städtebaulichen Dichte und unter Einhaltung des dörflichen Charakters, wie in der Vorentwurfsskizze Stadt Eschweiler (Anlage 4) dargestellt, weiter zu verfolgen.

Dazu wird die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage dieser städtebaulichen Skizze in entsprechende Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit einem Investor einzutreten, der bereit und in der Lage ist, für die Planung ein Stadtplanungsbüro zu beauftragen, das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln und alle notwendigen Erschließungskosten zu übernehmen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 06.09.2016 gez. i.V. Gödde			
1		2		3	
<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	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<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:

In seiner Sitzung am 24.03.2010 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss eingehend über die künftige Bauflächenentwicklung in St. Jöris beraten (VV 76/10). Abweichend von der damals bestehenden Flächennutzungsplandarstellung (FNP 2009) wurde einstimmig beschlossen, dass die Bauflächenentwicklung nunmehr östlich der Merzbrücker Straße am südlichen Ortsrand erfolgen sollte. Begründet war diese Entscheidung u.a. auch damit, dass eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle durch eine angemessene Gestaltung des Dorfrandes mit einer Ortsrandeingrünung und den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu einer städtebaulichen Verbesserung des Ortseingangs und zur Beseitigung von Defiziten führen kann.

Die im FNP 2009 dargestellte bisherige Baufläche zwischen Georgsweg und Merzbrücker Straße hatte eine Größe von rd. 2,6 ha. Mit dieser Grundsatzentscheidung für die neue Baufläche mit einer Größenordnung von rd. 3,4 ha wurde gleichzeitig beschlossen, dass die Fläche nicht insgesamt als Straßen- und Bauland ausgewiesen werden sollte. Im Rahmen der zu entwickelnden dörflichen Siedlungserweiterung sollten dort auch Grünflächen, Versickerungsflächen, Ausgleichsflächen und eine ansprechende Ortsrandgestaltung entstehen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollte der Entwurf für das Baugebiet maßvoll und unter Einhaltung des dörflichen Charakters von St. Jöris geplant werden. Es wurde explizit beschlossen, dass die bauliche Umsetzung in drei Bauabschnitten mit einem ersten Schritt von ca. 25 Hauseinheiten vertraglich gesichert werden sollte.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde die künftige Bauflächenentwicklung in St. Jöris daraufhin im Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 1) planungsrechtlich gesichert. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 02.12.2010. Nachdem das Verfahren durchgeführt war, konnte der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den Beschluss hierzu fassen. Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Köln erfolgte mit Verfügung vom 05.11.2013, sie wurde im Amtsblatt am 06.12.2013 bekanntgemacht und damit wirksam.

Seit dieser Zeit steht die Verwaltung in Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer und verschiedenen potenziellen Investoren. Derzeit liegt ein Antrag der Mallmann Projekt GmbH vom 01.07.2015 vor. Mit diesem Investor wurden inzwischen diverse Gespräche geführt und schlussendlich wurde er auch schriftlich darum gebeten, falls er konkretes Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans hat, drei Entwurfsvarianten für das Gebiet mit ca. 45, 60 bzw. maximal 70 Häusern in I-II-geschossiger Bauweise vorwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser vorzulegen. Diese Varianten sollten dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss zur Entscheidung über die künftige städtebauliche Dichte der Ortsentwicklung von St. Jöris vorgelegt werden, bevor in ein formelles Bebauungsplanverfahren eingestiegen wird.

Bisher hat die Verwaltung die in der Anlage 2 beigefügten, aber sich kaum unterscheidenden Varianten von der Mallmann Projekt GmbH erhalten. Diese vier Varianten sind auch beschrieben in der Tabelle der städtebaulichen Daten (Anlage 3). Sie wurden zur besseren Vergleichbarkeit grafisch aufbereitet, inhaltlich wurde jedoch nichts verändert.

Für alle Varianten gilt:

- Es wird auf der gesamten Baufläche der 6. Änderung des FNP mit einer Größe von 3,4 ha geplant.
- Eine Ortsrandeingrünung ist nicht bzw. nicht nennenswert vorgesehen.
- Den Ausgleich müssen wenige private Grundstücke übernehmen.
- Es ist keine 2. Ausfahrt aus dem Baugebiet für den Unglücksfall vorgesehen.
- Der Spielplatz liegt zentral im Baugebiet und ist vom Verkehr umfahren.
- Die Varianten bieten in Bezug auf die Anzahl der Grundstücke und die Bauweise (Reihenhäuser) keine Lösungsvorschläge für die durch den Ausschuss in seiner Grundsatzentscheidung von 2010 geforderte Aufgabenstellung einer maßvollen Entwicklung des Dorfes.

Daher wurde vom Fachamt eine städtische Variante zur Entwicklung des Baugebietes „Merzbrücker Straße“ erstellt. Diese Entwurfsskizze ist als **Anlage 4** beigefügt. Sie nimmt Bezug auf die o.a. Grundsatzentscheidung des Planungs-, Umwelt und Bauausschusses vom 24.03.2010 und ist mit ihrer Größenordnung und der städtebaulichen Dichte nahezu vergleichbar mit dem Bebauungsplan 275 - Ackerstraße - in Kinzweiler.

- | | Ackerstraße | Merzbrücker Straße |
|--|-----------------------|---------------------------|
| • Die Größe der Wohngebiete ist nahezu identisch | 23.135 m ² | 23.403 m ² |
| • Die Anzahl der Grundstücke ist nahezu identisch | 57 | 53 |
| | DHH 24 | DHH 24 |
| | EFH 33 | EFH 29 |
- Entstehen würden im Baugebiet „Merzbrücker Straße“ 53 Grundstücke für rd. 185 neue Einwohner. Das würde für St. Jöris eine Steigerung von derzeit 818 auf rd. 1000 Einwohner bedeuten.
 - Eine 2. Ausfahrt aus dem Baugebiet für den Unglücksfall ist vorgesehen.
 - Innerhalb der Ortsrandeingrünung können die notwendigen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet sichergestellt werden. Außerdem können ein Kinderspielplatz und ggf. Retentionsflächen vorgesehen werden.
 - Der Bebauungsplan kann ohne Probleme in zwei Bauabschnitten mit 25 bzw. 28 Hauseinheiten / Grundstücken umgesetzt werden.
 - Die Grundstücksgrößen für EFH liegen bei 450 m² (11 Grundstücke), 540 m² (10 Grundstücke) und 580 m² (8 Grundstücke). Die Grundstücksgrößen für DHH liegen bei 300 m² (14 Grundstücke) und 380 m² (10 Grundstücke). Damit entsprechen sie einer Größenordnung, die im vergleichbaren Wohngebiet an der Ackerstraße unproblematisch in rd. 1 ½ Jahren erschlossen und zu 100 % vermarktet wurde.

Für eine bauliche Entwicklung in St. Jöris ist weiterhin von Belang, dass das Regenüberlaufbecken „Merzbachstraße“ für maximal **1050 Einwohner** ausgelegt ist. Die dieser Berechnung zugrunde liegende Fläche beinhaltet das ehemalige neue Baugebiet an der Merzbrücker Straße / Georgsweg **mit insgesamt rd. 2,6 ha** und einem Versiegelungsgrad von 30%. Bei einer Erweiterung der Flächen, einer höheren Versiegelung oder einer Veränderung der angeschlossenen Einwohnerzahl ist eine hydraulische Überprüfung des Netzes notwendig.

Die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung ist detailliert im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans zu klären. Sollten im Zusammenhang mit einer Erschließung des Baugebietes „Am Golfplatz“ bauliche Anlagen für die Entwässerung notwendig werden, müssen diese zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

Grundsätzlich sollte vor Aufstellung des Bebauungsplans sichergestellt werden, dass der Investor mit einem qualifizierten Stadtplanungsbüro zusammenarbeitet und zur Umsetzung des Baugebiets mit allen notwendigen Erschließungsmaßnahmen und in mehreren Bauabschnitten bereit und in der Lage ist. Dazu soll in einem ersten Schritt ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen und im Anschluss ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB durchgeführt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die bauliche Entwicklung in St. Jöris auf der Grundlage der städtischen Variante (Anlage 4) weiter zu verfolgen und entsprechende Abstimmungsgespräche mit einem Investor aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Kosten für notwendige Gutachten und Planungen trägt der Vorhabenträger.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. 6. Änderung des Flächennutzungsplans - Merzbrücker Straße - vom 07.12.2013
2. Variante 1 - 4 Mallmann Projekt GmbH
3. Städtebauliche Daten
4. Vorentwurf Stadt Eschweiler