

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.11.2016
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	16.11.2016

Bebauungsplan 287 A - Dürener Straße/Hovermühle; Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und § 4a 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 Bebauungsplan 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - (Anlage 3 und 4) wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 27.10.2016 gez. i.V. Gödde			
1		2		3	
☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt	
☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen	
☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt	
☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 (VV 449/14) die Aufstellung des Bebauungsplanes 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 12.01.2015 bis 26.01.2015 durchgeführt.

Ziel der Planung sind die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Industriestandortes des Prysmian-Werkes und die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes.

In seiner Sitzung am 10.09.2015 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss, den Entwurf des Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – öffentlich auszulegen (VV 254/15). Die Offenlage wurde in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen:

- Im Verlauf der Offenlage wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine zusätzliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Dürener Straße (L223) abgestimmt. Infolgedessen ergaben sich Änderungen der zeichnerischen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen (Erweiterung des Geltungsbereiches, Festsetzung zusätzlicher Straßenverkehrsflächen und Festsetzung anzupflanzender Bäume).
- Einige im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingegangene Stellungnahmen zum Immissionsschutz führten im Zuge der Abwägung zu einer Überarbeitung der diesbezüglichen textlichen Festsetzungen.
- Zur Anpassung an aktuelle Zielsetzungen wurde die bisher in den textlichen Festsetzungen enthaltene Festsetzung der „Sortimentsliste Einzelhandel“ durch die am 15.03.2016 vom Rat beschlossene „Eschweiler Sortimentsliste“ (VV 030/16) ersetzt.

Da durch die genannten Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, die vom Planungs-, Umwelt-, und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.04.2016 (VV 086/16) beschlossen wurde.

Der Entwurf des überarbeiteten Bebauungsplans lag mit seiner Begründung in der Zeit vom 09.05.2016 bis 06.06.2016 erneut öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Beteiligungen der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen ist als Anlage 1, die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Anlage 2 beigefügt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind als Anlage 6, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sofern sie Anregungen und Hinweise beinhalten, sind als Anlage 7 beigefügt.

Nach der erneuten Offenlage wurden kleinere Ergänzungen in der Plangrundlage vorgenommen (Flur- und Gemarkungsgrenzen sowie -bezeichnungen, Straßenbezeichnung, Umrandung Mühlenteich). Dabei handelt es sich um rein redaktionelle Ergänzungen der Plangrundlage zugunsten der Eindeutigkeit. Planung und Festsetzungen bleiben unberührt, so dass keine weiteren Beteiligungen erforderlich sind. Da diese Änderungen nach der erneuten Offenlage erfolgten, wurden sie als Roteintrag vorgenommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 287 A werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die ermöglichten Eingriffe nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird vom Vorhabenträger südlich des Plangebietes entsprechend der Vorgaben des Gutachtens kompensiert. Zur Sicherung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eschweiler ein Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung als Abschlussbegründung hierzu.

Gutachten

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

- „Ausweisung eines Gewerbegebiets südlich der Dürener Straße in Eschweiler – Faunistische und floristische Untersuchungen, Gebäudeuntersuchungen“, Weluga Umweltplanung, Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Bochum (27. Juli 2015)
- „Stadt Eschweiler – Bebauungsplan 287 A Dürener Straße / Hovermühle – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG - hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP“, Weluga Umweltplanung, Bochum (27. Juli 2015)
- „Stadt Eschweiler – Bebauungsplan 287 A Dürener Straße / Hovermühle – Planung von Kompensationsmaßnahmen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets südlich der Dürener Straße in Eschweiler“, Weluga Umweltplanung, Bochum (14. August 2015)
- „Stadt Eschweiler – Bebauungsplan 287 A Dürener Straße / Hovermühle – Fachgutachterliche Stellungnahme zur Kompensation des Verlustes von Gehölzen an der Dürener Straße“, Weluga Umweltplanung, Bochum (März 2016)
- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Baumarkt und Gewerbegebiet in Eschweiler“, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern (05. August 2015)
- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 287 A „Dürener Straße / Hovermühle“ in Eschweiler“, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern (17. März 2016)
- „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines OBI Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Eschweiler, Dürener Straße / Hovermühle“, GMA, Köln (26. Juni 2015)
- „Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – der Stadt Eschweiler“, VERTEC, Koblenz, (März 2016)
- TRIWO Gewerbepark Eschweiler Bebauungsplan Nr. 287 A -Fachbericht Entwässerung-, BFT Planung GmbH, Aachen (12. April 2016)
- „Bericht zu Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian-Standort in Eschweiler“, URS Essen, Essen (03. November 2008)
- „Kurzbericht Grundwassermonitoring 2014 TRIWO Gewerbepark Eschweiler GmbH (ehemals PRYSMIAN Kabel und Systeme GmbH), Standort Eschweiler“, Ahu AG, Aachen (15. Mai 2014)

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Eigentümer/Investor.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des o.g. verbindlichen Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Bebauungsplan (Planverkleinerung) mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung Teil A und B
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen der Behörden