

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.02.2017
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Bebauungsplan 292 - Schillerstraße/Gasthausstraße -  
 hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 292 – Schillerstraße/Gasthausstraße – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
  
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung (Anlagen 2, 3 und 4) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer		Datum: 26.01.2017  gez. i. V. Gödde					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

### **Sachverhalt:**

Mit der Aufgabe der Kindergartennutzung im Zentrum von Dürwiß besteht die Möglichkeit, den gesamten Blockinnenbereich zwischen Schillerstraße, Gasthaus-/Weisweilerstraße und Konrad-Adenauer-Straße zu überplanen und einer standortgerechten und hochwertigen Nutzung zuzuführen.

Mit der Absicht diese Flächen als Wohngebiet zu entwickeln, beantragte die Investorin Reitz & Tümmler GmbH aus Eschweiler mit Schreiben vom 11.01.2017 (Anlage 5) die Aufstellung des Bebauungsplanes 292 - Schillerstraße/Gasthausstraße -.

Der Geltungsbereich (Anlage 1) des Bebauungsplanes 292 umfasst ein 1,23 ha großes Gebiet, welches heute im Durchführungsplan Nr. 5 - Römerstraße -, rechtskräftig seit dem 21.11.1958, liegt. Der Durchführungsplan sieht entlang der umgebenden Straßen Wohnbebauung als Straßenrandbebauung mit vorgegebenen Flucht- und Baulinien vor. Für das Kindergartengrundstück sind eine öffentliche Grünfläche, ein öffentliches Gebäude/Gemeinschaftsbau mit der Zweckbestimmung kath. Gemeindezentrum sowie Fluchtlinien festgesetzt. Das heutige Kirchgrundstück und der westliche Eckbereich des angrenzenden Flurstückes 975 liegen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 5 – Römerstraße/Am Steinacker –, der dort eine Vorbehaltsfläche für ein evangelisches Gemeindezentrum festsetzt. Diese Ausweisungen stehen der beabsichtigten Erweiterung der Wohnnutzung im Blockinnenbereich entgegen, daher ist zur Realisierung dieser Zielsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2009) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich werden der Kindergarten, die Kirche und ein Jugendzentrum mit einem taktischen Zeichen gekennzeichnet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann der FNP gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Das Plangebiet wird durch eine südliche Anbindung an der Gasthausstraße und eine nordöstliche Anbindung an der Schillerstraße erschlossen, die im Zentrum über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden werden (Anlage 3). Die geplante Bebauung fügt sich bezüglich ihrer Kubatur in die Umgebungsbebauung ein. So werden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt (Anlage 2). Einzig die Straßenrandbebauung zur Schillerstraße sieht drei Vollgeschosse und die Nutzung einer Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss vor. Bei dem neuen Wohngebiet handelt es sich aufgrund der lärmgeschützten Flächen, der günstigen Lage zum Nahversorgungszentrum und der direkten Anbindung zur Schule bzw. Kindergarten um einen Standort mit den besten Voraussetzungen für die geplante Zielsetzung.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplanes 292 - Schillerstraße/Gasthausstraße – und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung (Anlagen 2, 3 und 4) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Projektentwickler hat sich bereit erklärt ggf. anfallende Kosten für Gutachter, Planungen, Erschließungsmaßnahmen, etc. zu übernehmen.

### **Personelle Auswirkungen:**

Die Aufstellung des o. a. vorbereitenden Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan 292 Entwurf mit Legende
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Begründung
5. Antrag der Investorin zur Aufstellung eines Bebauungsplanes