

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.10.2017
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz -; hier: Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

- I. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 06.10.2017 gez. Bertram gez. Gödde			
1		2		3	
☐ 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:

Für den Bebauungsplan 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Vorfeld dieser Änderung wurde auf der Grundlage der **VV 076/10** die Bauflächenentwicklung in St. Jöris und damit die Darstellung im Flächennutzungsplan beraten.

Es standen zwei Bereiche für eine Wohnbauflächenenerweiterung in St. Jöris zur Verfügung, die bis dahin dargestellte Fläche östlich der Straße Am Burgbusch und die Fläche östlich der Merzbrücker Straße. Zur Vorbereitung einer Entscheidung über die künftige Bauflächenentwicklung in St. Jöris wurden diese beiden Flächen gegenübergestellt und anhand der für die bauliche Entwicklung maßgeblichen Kriterien bewertet.

Da St. Jöris im Gebietsentwicklungsplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist, bestand im **Rahmen der Eigenentwicklung** lt. Prognose hier ein Bedarf an neuer Wohnbaufläche von nur 0,96 ha. In der ersten Offenlage des Flächennutzungsplans hatte die Bezirksplanungsbehörde allerdings bereits eine Fläche in der Größenordnung von 2,4 ha östlich der Straße Am Burgbusch akzeptiert. Das bedeutete für die Fläche östlich der Merzbrücker Straße mit ihrer Größenordnung von 3,4 ha, dass sie durch z.B. eine Ortsrandeingrünung zu reduzieren wäre.

Daraufhin hat der Ausschuss einstimmig beschlossen, dass die künftige Bauflächenentwicklung in St. Jöris am südlichen Ortsrand östlich der Merzbrücker Straße erfolgen und diese Entwicklung in Bauabschnitten und maßvoll in einer Größenordnung von ca. 25 Hauseinheiten unter Einhaltung des dörflichen Charakters stattfinden soll.

Nach durchlaufendem Änderungsverfahren wurde die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans - Merzbrücker Straße - am 06.12.2013 im Amtsblatt bekanntgemacht und ist seitdem wirksam.

Am 15.09.2016 (**VV 210/16**) hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss zum wiederholten Mal beschlossen, die bauliche Entwicklung von St. Jöris im Baugebiet „Merzbrücker Straße“ in einer maßvollen städtebaulichen Dichte und unter Einhaltung des dörflichen Charakters weiter zu verfolgen.

Er hat die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage einer städtischen Vorentwurfsskizze und der Variante 2 eines Investors, in 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.

In seiner Sitzung am 21.09.2017 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - gefasst.

Inzwischen wurde der Vorentwurf erarbeitet. Diese Planung lässt sich in zwei Bauabschnitten verwirklichen. Die Verwaltung empfiehlt, mit dem Städtebaulichen Entwurf, dem Bebauungsplanvorentwurf und der Begründung (**Anlagen 1, 2 und 3**) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Planverfahren zum Bebauungsplan 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - wird von einem Investor durchgeführt und ist daher haushaltsrechtlich nicht relevant.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf
2. Bebauungsplanvorentwurf
3. Begründung