

# Sitzungsvorlage

Datum: 11.03.2014

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	27.03.2014
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

## 2. Änderung des Bebauungsplanes 123 - Maarfeld -; hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

### Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 123 – Maarfeld – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (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 _____		Unterschriften  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Bertram</span> <span>gez. Knollmann</span> </div>			
<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>	
<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 Schreiben vom 10.06.2013 hat die ELMO Massivhaus GmbH, Wassenberg, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 123/1. Änderung – Maarfeld – für die Realisierung eines „Seniorenwohnpark“ mit ca. 22 Wohneinheiten gestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bergrath zwischen den Straßen Maarfeld, Hastenrather Weg, Kopfstraße und Bergrather Feld. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 123 - Maarfeld -, rechtskräftig seit 30.09.1983. Dort ist u.a. für den betrachteten Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. In den letzten drei Jahrzehnten wurde eine Bebauung in dieser Form nicht umgesetzt. Der vom Projektentwickler geplante „Seniorenwohnpark“ mit einer geringeren Geschossigkeit, einer Optimierung der Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren Flächen sowie der Grundstückszuschnitte entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der gewünschten Bebauung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die ELMO Massivhaus GmbH hat sich bereit erklärt, ein qualifiziertes Planungsbüro in Abstimmung mit der Stadt mit den erforderlichen städtebaulichen Leistungen auf ihre Kosten zu beauftragen und die weiteren anfallenden Planungs- und Gutachterkosten etc. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen, ebenso wie die Kosten der Erschließung.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 123 – Maarfeld – sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Städtisches Eigentum ist nicht betroffen.

Der Projektentwickler hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten für die Bauleitplanung zu übernehmen. Er hat sich ebenso verpflichtet, die für das Verfahren notwendigen Gutachten zu beauftragen. Die Erschließungsmaßnahmen werden ebenfalls durch den Projektentwickler durchgeführt und über einen Erschließungsvertrag geregelt.

### **Personelle Auswirkungen:**

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

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes 123 - Maarfeld - (ohne Maßstab)
2. Planentwurf (Ausschnitt), textliche Festsetzungen, städtebaulicher Entwurf
3. Begründung zum Planentwurf
4. Antrag der ELMO Massivhaus GmbH vom 10.06.2013