

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.02.2018
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Bebauungsplan 287 B - Dürener Straße/Hovermühle -;
 hier: Änderung des Geltungsbereiches sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussvorschlag:

- I. Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 287 B - Dürener Straße/Hovermühle - gemäß der in Anlage 1 dargestellten Abgrenzung wird beschlossen.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan 287 B – Dürener Straße/Hovermühle – (Anlagen 2-4) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 02.02.2018 gez. Bertram gez. Gödde					
1		2		3		4	
<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	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<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:

Übergeordnetes Ziel der Bebauungspläne 287 A und 287 B - Dürener Straße/Hovermühle - ist die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Industriestandortes des Prysmian-Werkes am östlichen Ortseingang von Eschweiler. Hierzu hat die Stadt mit dem Eigentümer/Investor im Jahr 2015 einen städtebaulichen Vertrag über die Übernahme der Planungsleistungen für die erforderlichen Bauleitplanungen abgeschlossen. Der Bebauungsplan 287 A wurde am 25.11.2016 rechtskräftig und bereitete unter anderem die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes vor, der im März 2017 an diesem Standort eröffnet wurde.

Südlich angrenzend, im Bereich der überwiegend in Nutzung befindlichen ehemaligen Produktions- und Lagerhallen sowie sonstiger Bestandsgebäude, soll nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans 287 B die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbeparks gesichert werden. Berücksichtigt werden sollen dabei Bestandsgebäude mit bestehenden Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten. Ziele der Planung sind die Schaffung von städtebaulichen und gestalterischen Steuerungsmöglichkeiten und die Steuerung der Einzelhandelsnutzung zum Schutz der Eschweiler Innenstadt sowie Rechtssicherheit bei der Genehmigung künftiger Vorhaben.

In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 23.06.2016 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 287 B – Dürener Straße/Hovermühle – gefasst (VV 166/16). Erkenntnisse aus der inzwischen intensivierten Bestandsaufnahme und der Entwurfsbearbeitung erfordern eine Optimierung des Geltungsbereichsverlaufs gemäß der Darstellung in Anlage 1. Im Süden wurden hochwertige Streuobstwiesen aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt. Nordwestlich wurde der Geltungsbereich geringfügig erweitert. In diesem Bereich wird eine Teilfläche des Bebauungsplans 287 A überplant, um durch die Festsetzung einer durchgehenden überbaubaren Fläche eine höhere Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an.

Die Verwaltung empfiehlt, den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans 287 B - Dürener Straße/Hovermühle - gemäß der in Anlage 1 dargestellten Abgrenzung zu beschließen. Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung (Anlagen 2 - 4) beschlossen werden.

Gutachten:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 287 A – Dürener Straße/Hovermühle – wurden verschiedene Gutachten und Fachberichte erstellt, einige auch für die Gesamtfläche des ehemaligen Prysmian-Geländes. Im Bebauungsplanverfahren 287 B wird auf Ergebnisse der bereits vorliegenden Gutachten zurückgegriffen.

Die folgenden Gutachten liegen dementsprechend auch dem Bauleitplanverfahren 287 B zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- „TRIWO Gewerbepark Eschweiler - Bebauungsplan 287 - Fachbericht Entwässerung“, BFT Planung GmbH, Aachen 25. April 2016
- „Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - der Stadt Eschweiler“, VERTEC, Koblenz März 2016
- „Ausweisung eines Gewerbegebiets südlich der Dürener Straße in Eschweiler - Faunistische und floristische Untersuchungen, Gebäudeuntersuchungen, Eingriffs- Ausgleichsbilanz -“, 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
- „Bericht zu Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Prysmian-Standort in Eschweiler“, URS Essen, Essen 03. November 2008

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anstehende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Eigentümer/Investor.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Geltungsbereich zum Bebauungsplan 287 B (alt/neu)
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung