

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	20.09.2018
---------------------	-------------------------------------	------------	------------

## **2. Änderung des Bebauungsplans 263 - Ringofengelände -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – 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 (Anlage 2) 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: 06.09.2018  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Bertram</span> <span>gez. Gödde</span> </div>					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <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:**

Der Bebauungsplan 263 – Ringofengelände – ist seit dem 15.05.2004 rechtsverbindlich; dessen 1. Änderung für einen Teilbereich hieraus seit dem 11.04.2014.

Im südöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches der hier vorgesehenen 2. Planänderung ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt, an welche eine als „Mischgebiet“ festgesetzte Teilfläche angrenzt. Die Flächen im weiteren Verlauf in Richtung Nordwesten sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Aufgrund der Knappheit an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ist eine höhere Verdichtung der innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 realisierbaren Bebauung (in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungen) auf den bisher noch unbebauten Teilflächen beabsichtigt.

Da für den kürzlich errichteten Kindergarten ein größeres Raumprogramm erforderlich wurde und zudem dessen Außenspielflächen in nordwestliche Richtung erweitert wurden, kann das dort angrenzende Baufenster nicht mehr vollständig für eine Bebauung genutzt werden. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich - unter Einbeziehung eines dort ursprünglich geplanten Wohnwegs - neu festzusetzen.

Zudem wird für eine barrierefreie Zuwegung zu der geplanten Bahnunterführung in Richtung Burgstraße für die Bewältigung des Höhenunterschieds eine längere Wegestrecke benötigt, so dass auch hier die Festsetzungen des Bebauungsplans 263 angepasst werden müssen.

Dies führt zu der Erfordernis einer Änderung der hier rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 263.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans können städtische Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden.

Eine belastbare haushaltsrechtliche Betrachtung kann zu diesem frühen Verfahrensstand noch nicht vorgelegt werden, da bisher keine Kostenschätzungen für die endgültige Erschließung des Baugebietes durchgeführt wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem im Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910000 – Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen – zur Verfügung.

### **Personelle Auswirkungen:**

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

### **Anlagen:**

- 1 Geltungsbereich
- 2 Bebauungsplanentwurf (verkleinert)
- 2a Legende
- 3 Begründung