Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer
186/14

Sitzungsvorlage

Datum: 09.05.2014

Beratungsfolge				Sitzungsdatum
1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.05.2014

1. Änderung des Bebauungsplans 110 - Wynandsgässchen - hier:Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).

II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).

III. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 – Wynandsgässchen - (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer	Unterschriften gez. i.V. Gödde		
1	**2**	**3**	**4**
☐ 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	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt nördlich der Gartenstraße und östlich der Preyerstraße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 – Wynandsgässchen – entspricht dem Geltungsbereich des hier seit dem 31.10.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans 110 – Wynandsgässchen –, der auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Wynands eine bauliche Nutzung ermöglichen sollte. Gemäß § 30 BauGB ist eine wichtige Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine gesicherte Erschließung. Da jedoch einige Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans 110 nicht bereit sind, die für die Erschließung der Baugrundstücke festgesetzten Flächen zu veräußern, konnte nur ein geringer Teil der Grundstücke im Plangebiet bisher bebaut werden.

Im November 2010 baten die an einer Erschließung bzw. Vermarktung ihrer Grundstücke interessierten Eigentümer die Stadt Eschweiler, für den Bereich des Bebauungsplans 110 ein Änderungsverfahren einzuleiten. Daraufhin beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 07.07.2011, das bereits mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.1988 (Anlage 1) begonnene Aufstellungsverfahren fortzusetzen.

Weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind, erfolgt die Fortführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen, die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan 110 in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden, ist festzustellen, dass sich bei den Anliegern des Weges Wynandsgässchen die Meinungsverschiedenheit über die Erschließung seit Beginn des Aufstellungsverfahrens im Jahr 1988 nicht wesentlich verändert hat:

Nur die Eigentümer der in der Abbildung 1 schraffierten Grundstücke sind an einer Erschließung und Entwicklung ihrer Flächen interessiert. Sie bestätigten schriftlich ihre Bereitschaft, die für den Straßenausbau erforderlichen Flächen an die Stadt abzutreten bzw. die für den Straßenausbau nicht mehr benötigten Flächen von der Stadt zu erwerben. Die übrigen Eigentümer äußerten sich im bisherigen Verfahren nicht bzw. ablehnend zu der vorgestellten Planung.

Abb.1: Eigentümer mit Interesse an einer Erschließung und baulichen Entwicklung (Abfrage September 2009)

Der seit 1981 bestehende und nicht realisierte Bebauungsplan und vor allem die in jüngster Zeit rege Nachfrage begründen das Interesse der Stadt Eschweiler, diese innenstadtnahen Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 07.09.2011 bis 20.09.2011 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind als Anlage 5 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt. Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 6 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 2 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 110 – Wynandsgässchen – zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten:

Die nachfolgenden Konzepte bzw. Gutachten werden im Rahmen des Änderungsverfahrens zurzeit erarbeitet:

- Hydrogeologisches Gutachten hinsichtlich der oberflächennahen, gezielten Versickerungsmöglichkeiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser;

- Hydraulische Variantenrechnung und Dokumentation der Entwässerung, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden o. a. externen Gutachten in Höhe von 3.000,00 € + 2.300,00 € vergeben. Haushaltsmittel hierfür stehen bei dem Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - zur Verfügung.

Die Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (einschließlich Kanalbau) werden auf rd. 402.000 € geschätzt. In diesem Fall ist die Herstellung der Erschließung durch die Stadt vorgesehen, da aufgrund der Anzahl der Beteiligten ein Erschließungsvertrag nicht in Betracht kommt. Nur bei einem Ausbau durch die Stadt können alle Anlieger an den Erschließungskosten beteiligt bzw. zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden.

Bei der Herstellung der Straße sowie der Nebenanlagen handelt es sich um die erstmalige Erschließung nach BauGB. Die umlagefähigen Kosten hierfür können zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden. Neben diesen Einnahmen aus den Beiträgen für die erstmalige Erschließung gemäß §§ 127 ff BauGB, stehen den Erschließungskosten keine weiteren Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken gegenüber, da sich nur die in der Abbildung 1 grau hinterlegte Fläche im Eigentum der Stadt Eschweiler befindet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich seitens der Stadt Eschweiler keine Verpflichtung zur Herstellung des Stichweges. Im Rahmen des derzeitig in der Aufstellung befindlichen Haushaltsplans werden durch das Fachamt die entsprechenden Haushaltsmittel für den Straßen- und Kanalbau für 2015 angemeldet.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Entwurf der Bebauungsplanänderung (unmaßstäblicher Ausschnitt), Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnung und Hinweise
4. Begründung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden