

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.11.2018
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

1. Änderung des Bebauungsplans 273 - Hover Mühlenfeld -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 273 – Hover Mühlenfeld – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 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 und 3) 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: 08.11.2018 gez. i.V. Gödde					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<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"/> 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"/> 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	<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:

Zum Hintergrund des Projektes wird auf die Ausführungen in der Verwaltungsvorlage zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans – Westlich Hover Mühlenfeld – (VV 355/18) verwiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der gewünschten Bebauung auf den gewerblichen Erweiterungsflächen eines Autohauses entlang der Kölner Straße zu schaffen, sind eine Änderung des Flächennutzungsplans und im Parallelverfahren die hier betrachtete Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 273 – Hover Mühlenfeld – umfasst ein ca. 2,4 ha großes Gebiet zwischen den Siedlungsbereichen Eschweiler-Ost und Weisweiler. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Dürener Straße, im Südwesten durch die Kölner Straße (B 264) und im Osten durch den Wirtschaftsweg entlang des Betriebsgeländes sowie den dazugehörigen Grün- und Ausgleichsflächen (Anlage 1).

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans 273 – Hover Mühlenfeld – (Anlage 4). Dieses Plangebiet wurde entsprechend den Zielen des Bebauungsplans mit einem Gewerbebetrieb eines ortsansässigen Autohändlers bebaut. Das Wohnhaus für den Betriebsinhaber wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans südöstlich des Gewerbebetriebs errichtet. Außerhalb der überbaubaren Flächen wurden zwei kleinere separate Hallen sowie Nebenanlagen errichtet. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes wurden bis auf einen Randstreifen im Nordwesten und Nordosten und einzelne Baumfelder versiegelt und dienen als Stellplatzfläche.

Der Expansionsbedarf des Antragstellers kann auf den heutigen Flächen des Autohauses nicht realisiert werden. Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen und um eine Verlegung des Betriebes zu vermeiden, soll die westlich angrenzende heute mindergenutzte Dreiecksfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Der nördliche Teilbereich soll als „Gewerbegebiet“, der südliche Teilbereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen mit der Änderung des Bebauungsplans bereits bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes in die überbaubaren Flächen einbezogen werden. Die im Zusammenhang mit dem Wohnhaus realisierten Nebenanlagen sollen durch Festsetzung einer privaten Grünfläche und der Möglichkeit, hier Nebenanlagen in vorliegender Größe realisieren zu können, abgesichert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 271 – Hover Mühlenfeld – zu beschließen. Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung (Anlage 2 und 3) beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Eigentümer/Investor.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. BP 273/1. Änd. Entwurf mit Legende
3. Begründung
4. Übersicht Bebauungsplan 273 - Hover Mühlenfeld -