

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	17.12.2020
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 305 - Hühelner Straße/Stadionstraße - hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans 305 – Hühelner Straße/Stadionstraße – 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.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 26.11.2020 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:

Das ca. 7,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 305 – Hühelner Straße/Stadionstraße – liegt im Südwesten des Ortsteils Weisweiler-Hüheln. Die Außengrenzen bilden die Verkehrsflächen der Kölner, Wenauer und Hühelner Straße sowie der Stadionstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 305 überlagert in dem in der Abb. 1 schematisch abgegrenzten Bereich den hier geltenden Bebauungsplan W 6 – Eisenmühlenweg – (rechtskräftig seit 27.07.1971) sowie dessen 2. Änderung (rechtskräftig seit 30.12.1978).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch die Trasse der Euregiobahn,
- im Nordosten durch die Stadionstraße,
- im Südosten durch die Hühelner Straße und
- im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen westlich der Wenauer Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der überwiegende Teil der im Bebauungsplan W 6 und seiner 2. Änderung ausgewiesenen Bauflächen wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine bauliche Entwicklung dieser Flächen scheiterte in der Vergangenheit an der fehlenden inneren Erschließung bzw. der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer, Flächen für diese Erschließung zur Verfügung zu stellen und in der Folge die Kosten für eine erstmalige Erschließung ihrer Wohnbauflächen tragen zu wollen. Die baulich nutzbaren, un bebauten und bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine Größe von ca. 2,6 ha. Das Plangebiet schließt im Nordosten an ein bestehendes Wohngebiet an (siehe Abb. 1).

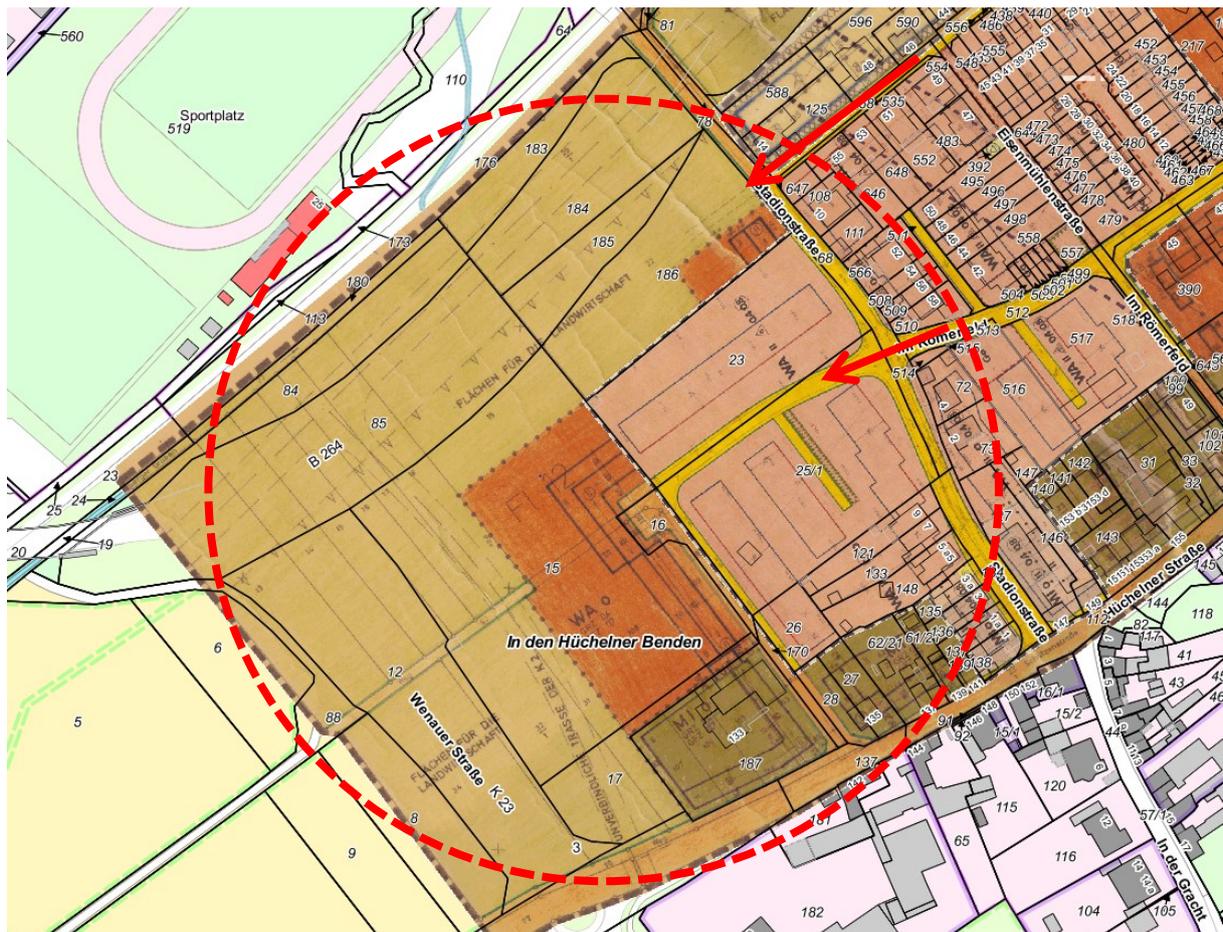


Abb. 1: Geltungsbereiche des Bebauungsplans W 6 – Eisenmühlenweg – und seiner 2. Änderung, Quelle: © StädteRegion Aachen © Stadt Eschweiler

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 305 soll die Umsetzung von bezahlbarem Geschosswohnungsbau im Mix mit familienfreundlichen Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans 305

trägt wesentlich zur Fortentwicklung des Ortsteils Weisweiler-Hücheln bei. Sie entspricht der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

Kooperative Baulandentwicklung:

Die Stadt Eschweiler wird bei dieser Flächenentwicklung seit 2018 durch NRW.URBAN unterstützt: Als hundertprozentiges Beteiligungsunternehmen des Landes Nordrhein-Westfalen setzt NRW.URBAN Arbeitsschwerpunkte in der Flächenentwicklung für Wohnen, Industrie und Gewerbe sowie für komplexe städtebauliche Vorhaben.

Das Plangebiet soll im Rahmen einer Kooperation von der Stadt Eschweiler und der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH entwickelt werden. Dies soll eine zeitnahe Entwicklung, Vermarktung und Bebauung des Baugebietes ermöglichen. NRW.URBAN steht der Stadt Eschweiler in diesem Prozess als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Verfügung (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 170/18). Um die Finanzierung der Baulandentwicklung komplett über NRW.URBAN in Anspruch nehmen zu können, müssen folgende Kriterien erfüllt werden.

- Es gibt eine hohe Wohnungsnachfrage – vor allem im preisgedämpften Mietwohnungsbau.
- Das Plangebiet hat eine gute Anbindung an den innerstädtischen Bereich.
- Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Eine Anbindung an den Regionalverkehr ist von Vorteil.
- Die Stadt Eschweiler verpflichtet sich, mindestens 30 Prozent des Wohnraums für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf (Anlage 2) sieht ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Typologien und Wohnformen vor. Dargestellt sind 5 freistehende Einfamilienhäuser, 32 Doppelhaushälften, 8 Reihenhäuser und 6 Mehrfamilienhäuser. Mindestens 30 Prozent der Bruttogeschossfläche müssen als geförderter Wohnraum umgesetzt werden.

Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) sind dargestellt:

- die Flächen der B 264 und K 23 als „Flächen für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“,
- die Fläche nordwestlich der B 263 als „Grünflächen“,
- an die K 23 zu beiden Seiten angrenzenden Bereiche als „Flächen für die Landwirtschaft“,
- die Flächen nördlich der Hüchelner Straße als „Gemischte Bauflächen“ sowie
- die Flächen westlich der Stadionstraße als Wohnbauflächen.

Der FNP ist auszugsweise in der folgenden Abb. 2 dargestellt.

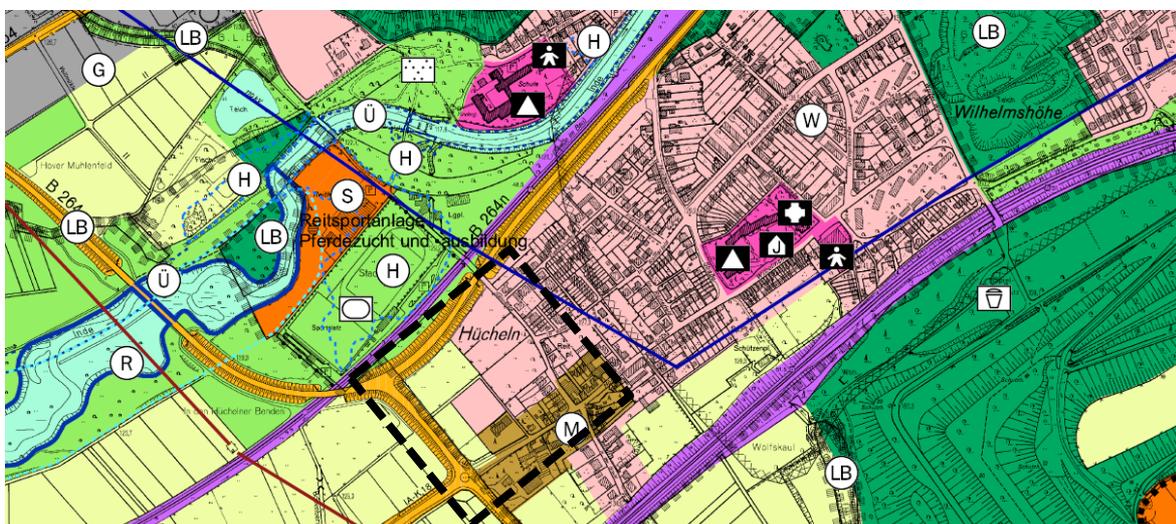


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 305 liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder geschützte Biotope tangiert.

Immissionsschutz:

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm

- der nördlich angrenzenden Kölner Straße (B 264),
- der westlich angrenzenden Wenauer Straße (K 23) sowie
- der nördlich verlaufenden Trasse der Euregiobahn (Stolberg – Düren)

vorbelastet. Daher hat das Büro Peutz Consult GmbH auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt. Im Gesamtergebnis werden die als kritisch zu wertenden verwaltungstechnischen Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts im Plangebiet nicht überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse an dem Standort zu ermöglichen sind passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude zwingend erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan festgesetzt.

Planverfahren:

Die Erweiterung der Wohnbauflächen bzw. der Lückenschluss bis zur Wenauer Straße entspricht grundsätzlich den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans. Die zugrundeliegenden alten Bebauungspläne sehen bereits die Erweiterung der Siedlung „Im Römerfeld“ in diesem Bereich vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 305 wird ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Schaffung von neuem Wohnraum, einer sinnvollen Ergänzung der Bestandssituation sowie eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteil Hüheln umgesetzt.

Auf Grund der Nachverdichtung im Innenbereich mit Wohnnutzungen kann der erforderliche Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans 305 – Hühelner Straße/Stadionstraße – 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 zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Verfahren wird im Rahmen einer Kooperation von der Stadt Eschweiler und der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH durchgeführt. Die Kosten sind über das Darlehen bei der NRW.BANK gedeckt.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des o.g. Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans 305 - Hühelner Str./Stadionstr. - (ohne Maßstab)
2. Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)