

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	02.06.2022
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	14.06.2022

**Bebauungsplan 301 -Zur Bohler Heide / Bohler Straße-;  
 hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße - (Anlagen 3 und 4) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer _____		Datum: 20.05.2022  gez. i.V. Gödde					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
<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
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<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:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 31.10.2019 (Vorlagen-Nr. 313/19) die Aufstellung des Bebauungsplanes 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 06.12.2019 bis 20.12.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Zwischenzeitlich erfolgte ein Investorenwechsel. Die Änderung des städtebaulichen Entwurfes und damit der Erschließungsplanung ermöglichte eine Verkleinerung des Geltungsbereiches. Die aus dem Plangebiet zur freien Landschaft begrenzenden Wirtschaftswege wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Da nicht rechtssicher bestimmt werden kann, wo der Bebauungszusammenhang endet wurde zugunsten der Rechtssicherheit der Bebauungsplan im formalen Planverfahren gem. § 1 ff. BauGB und nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB fortgeführt.

Mit Beschluss der öffentlichen Auslegung vom 09.12.2021 im Planungs-, Umwelt - und Bauausschuss erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.01.2022 bis 11.02.2022.

Aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sind 4 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ist als Anlage 1 beigefügt. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind als Anlage 6 beigefügt.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 2 beigefügt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sofern sie Anregungen und Hinweise enthalten, sind als Anlage 7 beigefügt.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde bei der Vermaßung der Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftsgaragen die Zahl 16,3 in 18,3 redaktionell geändert und als Roteintrag in die Planzeichnung eingetragen. Zeichnerisch blieb die Größe der Fläche unverändert, da sie bereits mit dem richtigen Maß 18,3 eingezeichnet war. Darüber hinaus wurde auf Anregung der Abteilung 662 (Freiraum und Grünordnung) die grünordnerische Festsetzung: „Je Grundstück ist zusätzlich mindestens ein Hochstammlaubbaum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten“ ergänzt mit dem Hinweis (Roteintragungen: Änderungen nach der öffentlichen Auslegung).

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist als Anlage 3, die textlichen Festsetzungen als Anlage 4 und die Begründung inklusive Umweltbericht als Anlage 5 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße - Anlagen 3 und 4 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Abschlussbegründung hierzu.

## **Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I und II) zum Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -, Haese Büro für Umweltplanung, Stand Oktober 2019 Bebauungsplan 301 „Bohler Heide“, Entwässerungskonzept, Büro Schmelzer, Stand November 2021 und Mai 2022
- Untersuchung der Baugrundbeschaffenheit im Bereich des geplanten Baugebietes - Zur Bohler Heide/ Bohler Straße -, ASG Dr. Hans Jürgen Schmidt, Herzogenrath, Stand Dezember 2020 (Anhang A im Entwässerungskonzept)
- Untersuchung der Auffüllungsböden im Bereich der Altablagerung 5103/161 auf den Flurstücken 283 und 22/2 der Flur 82 in der Gemarkung Eschweiler, ASG Dr. Hans Jürgen Schmidt, Stand Juni 2021
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Umweltplanung Dipl. Bio. U. Haese, Stolberg und Büro RaumPlan, Aachen, Stand Oktober 2021

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße – in Eschweiler, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier, Aachen, Mai 2022

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Kosten für Planungen, Gutachten, etc. trägt der Investor.

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde mit dem Investor/Vorhabenträger am 04.08.2021 ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Über diesen Vertrag wird sichergestellt, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben (u. a. Kosten für Planungen, Gutachten, etc.), vom Investor/Vorhabenträger übernommen werden.

#### **Personelle Auswirkungen:**

Die Aufstellung des o. a. 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 des Bebauungsplans mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung mit Umweltbericht
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen der Behörden