

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.02.2023
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	09.03.2023

2. Änderung des Bebauungsplans 262 - Am Grachtweg -; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1)
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – (Anlagen 2 und 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 26.01.2023 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 ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 (Vorlagen-Nr. 284/18) die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 30.10.2018 bis 16.11.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

In seiner Sitzung am 26.03.2019 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 262 – Am Grachtweg – öffentlich auszulegen (Vorlagen-Nr. 060/19).

Der Entwurf lag mit der Begründung in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Kürzung der Stichstraße um ca. 5,00 m mit entsprechender Verschiebung der Wendeanlage in Richtung Westen, dadurch Verringerung der Straßenverkehrsfläche, Anpassung der parallel zur Straßenverkehrsfläche verlaufenden Baugrenze und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Ergänzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG3) im Norden des Geltungsbereichs,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung unter Punkt 4.1 und Punkt 7.1 um Festsetzungen zu der im Norden ergänzten Anpflanzfläche PG3.

Die beschriebenen, als Roteintrag vorgenommenen Änderungen im Bereich der Wendeanlage wurden erforderlich, da sich im Rahmen der Entwicklung und Konkretisierung der Planung eine von den Vorentwürfen abweichende Parzellierung ergeben hat. Zur Optimierung der angrenzenden Festsetzungen wurden diese an die aktuellen Grundstückszuschnitte angeglichen.

Die Ergänzung der Anpflanzfläche im Norden des Geltungsbereichs sowie die Ergänzung der zugehörigen textlichen Festsetzung wurden analog zu den Festsetzungen des auf Gemeindegebiet Inden angrenzenden Bebauungsplans 30 vorgenommen. Nach der dort erfolgten Geltungsbereichsänderung mit gleichzeitiger Anpassung der parallel dazu verlaufenden Anpflanzfläche wurde die Anpassung auf Eschweiler Seite erforderlich, um eine geschlossene Eingrünung sicherzustellen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sowie die zuständigen Fachämter wurden in einer beschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Zu den geplanten Änderungen äußerten die betroffenen Eigentümer keine Bedenken.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde durch das Büro Raumplan entsprechend angepasst. In Begründung und Umweltbericht wurden entsprechende Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen, insbesondere Änderungen, die sich aus der geringfügig verringerten Flächengröße und der angepassten Eingriffs-, Ausgleichsbilanz vom 19.06.2019 ergeben.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – wird ein zusätzlicher, über den im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanverfahrens 262 (2003) hinausgehender externer Ausgleich erforderlich. Das im Juni 2019 durch das Büro Raumplan in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz mittels Sporbeck-Methode ermittelte Defizit beträgt 20.857 ökologische Einheiten (Wertepunkte), das extern wie folgt plangebietsnah ausgeglichen wird:

Für die Realisierung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – wurde bereits u.a. eine Ausgleichsfläche nördlich des Kraftwerks Weisweiler angelegt (*Gemarkung Weisweiler, Flur 38, Flurstücke 20 und 18*). Auf einer intensiv genutzten Ackerfläche wurden im Frühjahr 2013 wechselfeuchte Bereiche angelegt, Gehölze gepflanzt und eine extensive Blühwiese eingesät. Auf dieser Ausgleichsfläche ist ein Kompensationsüberschuss (2.550 m² verblieben), der nun als Ausgleich für die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – herangezogen wird. Für die o.g. 20.857 Sporbeck-Wertepunkte ist eine Fläche von 1.896 m² erforderlich.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen und der Abteilung Freiraum und Grünordnung der Stadt Eschweiler abgestimmt.

Die Zuordnung des durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 entstandenen Defizites wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Eingriffsverursacherin und der Stadt Eschweiler gesichert.

Nach der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 262 im Jahr 2019 wurde das Verfahren zunächst nicht fortgeführt. Begründet war diese Verfahrensunterbrechung durch die direkt westlich angrenzende Entwicklung des Bebauungsplans 302 – Am Grachtweg West –. Für die Aufstellung dieses Bebauungsplans waren intensive Untersuchungen und gutachterliche Prüfungen erforderlich, ob in Bezug auf die Lärmkontingentierung beider Industriegebiete ein Abstimmungserfordernis zwischen beiden Bebauungsplänen bestehen könnte. In Anbetracht des nunmehr geplanten Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 302 steht fest, dass es keinen Anpassungsbedarf zwischen beiden Bebauungsplänen gibt, so dass der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans 262 ohne wesentliche inhaltliche Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung gefasst werden kann.

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

Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung einschließlich Umweltbericht als Abschlussbegründung hierzu.

Gutachten:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – (2003/2004) wurden verschiedene Fachberichte, Gutachten bzw. Konzepte erstellt. Im Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 262 wird auf Ergebnisse der folgenden Unterlagen zurückgegriffen. Sie können bei der Verwaltung eingesehen werden.

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 262 – Am Grachtweg -, Büro für Landschaftsplanung LANDSCHAFT!, Aachen, November 2003
- Bodengutachten: Teil I Orientierende Untersuchung der Altlastensituation, Teil II: Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann, Aachen, August 2003
- Faunistisches Gutachten: Faunistische Erfassung zum Bebauungsplan „Am Grachtweg“ im Industriegebiet Inden/Weisweiler, Büro für Vegetationskunde, Tier § Landschafts-Ökologie PRO TERRA Aachen, August 2003
- Verkehrsgutachten: Verkehrsuntersuchungen/Machbarkeitsstudie zum interkommunalen Industriegebiet Inden/Eschweiler, IGEPA, Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, Oktober 2003
- Entwässerungskonzept: Interkommunales Industriegebiet Weisweiler/Inden Abwasserbeseitigung, Grundlagenermittlung und Vorüberlegungen zur Erschließung des Plangebietes, Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren, September 2003

Darüber hinaus liegen die dem Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanverfahrens 262 noch folgenden Fachberichte zugrunde, die bei der Verwaltung eingesehen werden können:

- Bebauungsplan 262 – Am Grachtweg -, Eingriffs-, Ausgleichsbilanz, Büro Raumplan, Aachen, Juni 2019
- Stadt Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 262 „Am Grachtweg“, 2. Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Kölner Büro für Faunistik, Köln, Februar 2019
- Stellungnahme zu den Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz im Bebauungsplan Nr. 262/2. Änderung „Am Grachtweg“ der Stadt Eschweiler, Accon Köln GmbH, November 2022

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Kosten für Ausgleich, Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Eigentümer.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bauleitplanes bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Bebauungsplanentwurf mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange