

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.02.2024
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Bebauungsplan – Verlängerter Buschweg –;
 hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. die Aufstellung eines Bebauungsplans – Verlängerter Buschweg – auf Grundlage der eingereichten Planung mit einem städtebaulich sinnvollen Geltungsbereich vorzubereiten und darüber hinaus
2. eine Informationsveranstaltung zur Abfrage der Entwicklungsbereitschaft der im Untersuchungsbereich (Anlage 2) ansässigen Grundstückseigentümer:innen durchzuführen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 01.02.2024 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"/> 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"/> 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:

Mit Schreiben vom 27.12.2023 hat die Dipl. Ing. Körfer Immobilienbau GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans sowie auf Abschluss eines damit verbundenen städtebaulichen Vertrages gestellt (Anlage 1). Ziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des verlängerten Buschwegs im Ortsteil Röhngen. Das angehängte städtebauliche Konzept (Anlage 3) sieht eine offene Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche der Bestandsbebauung zwischen Matthiasweg, Heinrichsweg und dem östlich angrenzenden Graben vor. Auf ca. 0,68 ha sollen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten entstehen; die Erschließung ist über den Heinrichsweg geplant.

Die von den Antragstellenden überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.v. § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dem gesetzlich geforderten schonenden Umgang mit Grund und Boden, ist die Stadt Eschweiler bestrebt, Wohnbauflächen vorrangig innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu entwickeln, um so eine zusätzliche Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen so weit wie möglich zu verringern. Hierfür sollen Potentiale der Innenentwicklung, bspw. durch eine Nachverdichtung, genutzt werden. Vor diesem Hintergrund ist es nach Auffassung der Verwaltung sinnvoll, den gesamten Bereich zwischen Matthiasweg, Heinrichsweg, Alte Ziegelei und dem östlich angrenzenden Graben in die Planung mit einzubeziehen und zu entwickeln. Dies bietet die Möglichkeit, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenentwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen, entsprechende Planverfahren (zum vorliegenden Antrag und eine zukünftig ggf. geplante Erweiterung) gegebenenfalls zusammenzulegen und damit zu vereinfachen bzw. zeitlich zu verkürzen sowie die notwendige Infrastruktur von Anfang an aufeinander abgestimmt planen zu können.

Bereits im Jahr 2009 wurde für das Gebiet ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans eingereicht. Daraufhin wurden die anliegenden Grundstückseigentümer:innen in Form einer Informationsveranstaltung beteiligt, im Zuge derer die mögliche Bebauung eines größeren Bereichs anhand eines Entwurfes vonseiten der Verwaltung vorgestellt wurde (Anlage 4). Als Ergebnis aus den Rückmeldungen der betroffenen Eigentümer:innen wurden über die dem Antrag zugrundeliegenden Planungen hinaus nur eingeschränkt Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Das Verfahren wurde damals nicht weiter fortgeführt.

Die Verwaltung geht davon aus, dass sich innerhalb der vergangenen 15 Jahre die Eigentumsverhältnisse oder die Interessen der Eigentümer:innen geändert haben können. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die Bereitschaft der angrenzenden Grundstückseigentümer:innen (Anlage 2) auch ihre Grundstücke in ein Gesamtkonzept einzubringen erneut abzufragen. Hierfür ist eine Informationsveranstaltung im Rathaus vorgesehen, in der das eingereichte städtebauliche Konzept sowie potentielle darüber hinaus gehende Entwicklungsmöglichkeiten vorgestellt werden sollen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Personelle Auswirkungen:

Die Planung, Durchführung und Nachbereitung der Bürgerinformationsveranstaltung bindet Arbeitskapazitäten im Planungsamt (Amt 61).

Anlagen:

- 1 Antrag Aufstellung Bebauungsplan und Abschluss Städtebaulicher Vertrag
- 2 Übersichtskarte Plangebiet aus Antrag und Untersuchungsbereich
- 3 Städtebauliches Konzept Antragstellende
- 4 Städtebauliches Konzept Stadt Eschweiler 2009