

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	20.06.2024
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - hier: Ausstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 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: 06.06.2024 gez. Leonhardt			
1		2		3	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 06.11.2023 (vgl. auch VV 359/23) hat die KapTur Immobilien GmbH, mit ihrem Geschäftsführer Herrn E. Turan, bei der Stadt Eschweiler für die in Anlage 1 näher bezeichneten Grundstücke des ehemaligen „Fuchs-Areals“ im Bereich der Jülicher Straße/ Friedensstraße einen Antrag auf Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren zur Entwicklung des Gebietes eingereicht. Der Investor beabsichtigt auf der ca. 20.000 m² großen südlichen Teilfläche ein Wohnquartier zu entwickeln. Gleichzeitig ist im nördlichen Teilbereich der neue Standort der Hauptfeuerwache der Stadt Eschweiler vorgesehen.

Bei dem insgesamt ca. 3,2 ha großen Areal handelt es sich um das ehemalige Firmengelände „Wenzel & Weidmann“, bzw. „Fuchs/DEA“, welches seit Aufgabe der gewerblichen Nutzungen und dem anschließenden Rückbau der Gebäude und Anlagen vor ca. 15 Jahren brachliegt.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Verwaltung beauftragt, für dieses Projekt die notwendigen Schritte für eine Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. VV 142/24) und die Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Des Weiteren wird auf umweltgefährdende Stoffe im gesamten Plangebiet hingewiesen. Für die geplanten Entwicklungen sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße - gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellt werden. Im weiteren Verfahren wird dazu noch ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verhandelt, der zum Satzungsbeschluss dem Rat vorgelegt werden wird. Darin werden Regelungen unter anderem über die Ausgestaltung des Projektes, den Umfang der Erschließungsanlagen, die Umsetzungsfristen und die Kostenaufteilung aufgenommen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich maßvolle Erweiterung der umgebenden Wohngebiete und die Entwicklung der neuen Hauptfeuerwache. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes sollen etwa 8 Mehrfamilienhäuser entstehen. Etwa 30 % davon sollen als geförderter Wohnungsbau entwickelt werden. Des Weiteren wird ein Angebot für betreutes Wohnen geschaffen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist auf einer Fläche von rund 14.000 m² die neue städtische Hauptfeuerwache vorgesehen. Ein entsprechender städtebaulicher Entwurf zu diesen Planungen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB neben den Flächen des Vorhabenträgers auch Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen, um auch dort die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches und des Vertragsgebiets ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans überdeckt die Flächen des seit dem 22.03.2012 im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 137A - Nördlich Dreiers Gärten -. Dieser hatte als Ziel eine gewerbliche Entwicklung, die aber nicht weiterverfolgt wurde. Die Beschlüsse zu diesem Bebauungsplanverfahren sollen zeitnah aufgehoben werden.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - mit dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 1) zu beschließen. Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes und der Begründung (Anlagen 2 und 3) beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für Gutachten, Planungen, etc. zu übernehmen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 bindet als kommunale Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Planungsamt.

Anlagen:

1. Geltungsbereich und Vertragsgebiet
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Begründung