

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.12.2021
----------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße -;
hier: Änderung des Geltungsbereichs, Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 301 – Zur Bohler Heide / Bohler Straße – gemäß der in der Anlage 1 dargestellten Abgrenzung wird beschlossen.
- II. Die Änderung des Planverfahrens von einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in ein formales Planverfahren gem. § 1 ff. BauGB wird beschlossen.
- III. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- IV. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltung abgewogen (Anlage 3).
- V. Der Entwurf des Bebauungsplans 301 – Zur Bohler Heide/Bohler Straße – (Anlagen 4 und 5) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 6) wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 BauGB beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 26.11.2021 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Leonhardt gez. Kaever </div>					
1		2		3		4	
<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		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 dem Ziel, die rückwärtigen Grundstücksbereiche des bestehenden Wohngebietes entlang der Straße Zur Bohler Heide und der Bohler Straße zu Wohnbauflächen zu entwickeln, beantragte eine Investorengruppe mit Schreiben vom 09.10.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans (Anlage 4 der VV 313/19).

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler folgte diesem Antrag und beschloss in seiner Sitzung am 31.10.2019, den Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen (VV 313/19).

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 06.12.2019 bis 20.12.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.12.2019 bis 17.01.2020 beteiligt. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind als Anlage 7 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 2 beigefügt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise enthalten, als Anlage 8 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 3 beigefügt. Die Anregungen und Hinweise wurden, soweit planungsrechtlich relevant, berücksichtigt und in die Planung bzw. in die Begründung eingearbeitet. Die erforderlichen Fachgutachten wurden erstellt.

Ein zwischenzeitlich erfolgter Investorenwechsel erforderte eine erneute Antragstellung: Der neue Investor beantragte mit Schreiben vom 07.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -. Im Rahmen der Antragsprüfung erfolgte auch eine Überprüfung der Verfahrenswahl.

Durchführung des Regelverfahrens

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch soll - durch entsprechende Verfahrens-erleichterungen – die Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich erleichtern. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist u. a. möglich, wenn der Bebauungsplan im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich erfasst.

Das Plangebiet liegt mit den bereits bebauten Bereichen an der Bohler Straße und der Straße Zur Bohler Heide zwar innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bohl, jedoch endet der Bebauungszusammenhang hinter den straßenseitigen Gebäuden. Die gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Wesentlichen zur freien Landschaft orientiert, eine rechtssichere Zuordnung dieser Freiflächen zu der Straßenrandbebauung mit dem Ziel einer baulichen Entwicklung ist nicht möglich.

Zugunsten der Rechtssicherheit soll der Bebauungsplan im formalen Planverfahren gem. § 1 ff. BauGB und nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB fortgeführt werden. Im formalen Bebauungsplanverfahren sind ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als auch die Durchführung einer Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 301 werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die ermöglichten Eingriffe nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler kompensiert, wobei eine Kompensationsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes liegt. Hier wird auf einer kleinen Fläche eine Obstweide angelegt. Die restliche Kompensation erfolgt über bereits umgesetzte Maßnahmen im Bereich des Streuobstgürtels im Westen der Ortslage Röhe (siehe auch Begründung Punkt 3.10).

Änderung des Geltungsbereiches

Einhergehend mit dem Investorenwechsel wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Die geänderte Erschließungsplanung ermöglicht eine Verkleinerung des Geltungsbereichs: Die das Plangebiet zur freien Landschaft begrenzenden Wirtschaftswege sollen aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da sie

für die zukünftige Erschließung nicht mehr erforderlich sind. Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll unmittelbar von der Bohler Straße aus über das Flurstück 517 erfolgen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Eschweiler strebt die Stadt Eschweiler eine kurzfristige Umsetzung des oben beschriebenen Planungszieles an, die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 301 – Zur Bohler Heide / Bohler Straße – gemäß der in der Anlage 1 dargestellten Abgrenzung zu ändern, das Planverfahren als formales Planverfahren gem. § 1 ff. BauGB fortzuführen und den Entwurf des Bebauungsplans 301 – Zur Bohler Heide / Bohler Straße – (Anlagen 4 und 5) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 6) zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 BauGB zu beschließen.

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 19.10.2019
- 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 11.06.2021
- Bebauungsplan 301 „Bohler Heide“, Entwässerungskonzept, Büro Schmelzer, Stand November 2021
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Eschweiler, Stand November 2021

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. Änderung des Geltungsbereichs - Gegenüberstellung ALT - NEU
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
3. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Legende
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung mit Umweltbericht
7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
8. Stellungnahmen der Behörden