

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	03.09.2020
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

1. Änderung des Bebauungsplanes 132 – Burgbusch –; Hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 132 – Burgbusch – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Weiland _____		Datum: 11.08.2020 gez. Bertram gez. Gödde			
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:

Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Jöris. Es umfasst den Baublock zwischen dem Georgsweg, der Straße Am Burgbusch und der Merzbrücker Straße. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan 132 – Burgbusch – anzuwenden, er ist seit dem 16.12.1982 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan schließt eine bauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs aus, d. h. im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist keine Wohnbebauung zulässig (siehe Abb. 1)

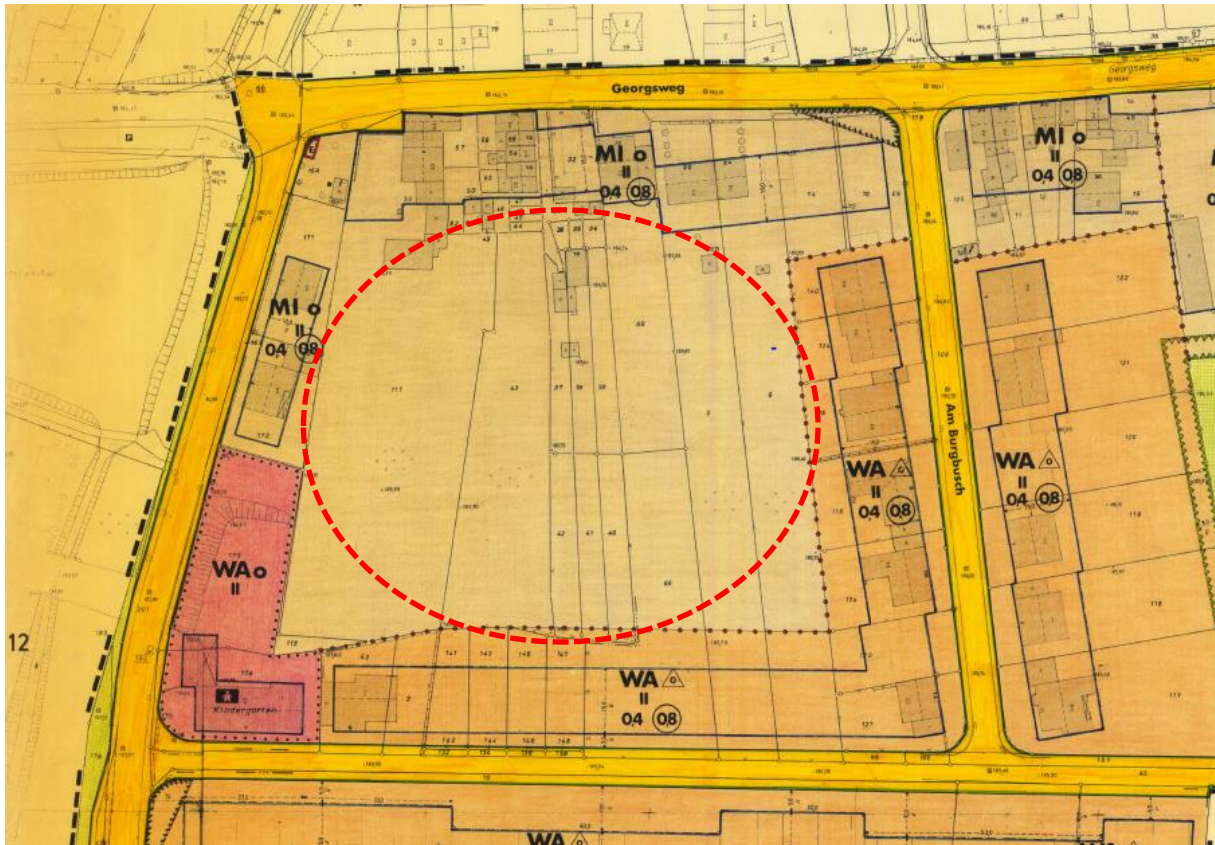


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan 132 – Burgbusch –

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 112 und 248, Gemarkung Kinzweiler, Flur 12, hat mit Schreiben vom 21.02.2020 beantragt, den Bebauungsplan 132 – Burgbusch – zu ändern, um eine Wohnbebauung im Blockinnenbereich zu ermöglichen (Anlage 2). Seine Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern der in diesem Bereich liegenden Flächen hat ergeben, dass die Mehrheit der Eigentümer eine geplante Änderung des Bebauungsplanes befürwortet.

Der Geltungsbereich der Änderung (Anlage 1) umfasst einen Teilbereich von ca. 2,5 ha des Bebauungsplanes 132, davon nimmt die Baufläche selbst ca. 7.600 m² in Anspruch. Der Vorhabenträger hat für den Innenbereich eine erste städtebauliche Skizze vorgelegt. Die Skizze des Vorhabenträgers berücksichtigt die von ihm ermittelte Interessenlage der Grundstückseigentümer an einer möglichen baulichen Nutzung bzw. an einer Beibehaltung der gartenbaulichen Nutzung. Dargestellt sind 12 Reihenhäuser, 4 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus (Anlage 3). Diese Ideenskizze wird im weiteren Verfahren durch ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro ausformuliert bzw. verfeinert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung; die Nutzung innerstädtischer Flächen zur Schaffung neuen Wohnraums ist städtebaulich und ökologisch vorteilhaft.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und nur geringfügig als Gemischte Baufläche, so dass die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 132 – Burgbusch – zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, anfallende Kosten bspw. für ein Planungsbüro, externe Gutachter oder Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, hier ist die Kostenübernahme festzulegen.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung
2. Antrag des Vorhabenträgers
3. Konzept des Vorhabenträgers