

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	31.10.2019
---------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -
 hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung (Anlagen 2 und 3) gemäß § 3 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 		Datum: 17.10.19 	
1	2	3	4
<input checked="" 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	<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 checked="" type="checkbox"/> ja 18 SPD, CDU, FDP, UWG, Piraten, Linke	<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 checked="" type="checkbox"/> nein 1 GRÜNE	<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

Bohler 05/11

Sachverhalt:

Mit der Absicht Flächen im Bereich der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ sowie Bohler Straße am südwestlichen Ortsrand von Bohl als Wohngebiet zu entwickeln, beantragen Herr Dr. Jungmann und Herr und Frau Stenten mit Schreiben vom 09.10.2019 (Anlage 4) die Aufstellung des Bebauungsplanes 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -.

Der geplante Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße - verfolgt die Zielsetzung der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes wird aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Eschweiler angestrebt. Das Plangebiet kann im Südwesten über die Straße ‚Zur Bohler Heide‘ und darüber an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Des Weiteren soll der im Südosten an die Bohler Straße anschließende Weg als Fuß- und Radwegeverbindung gesichert werden. Die geplante Bebauung von 7 Einzel- und 8 Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen fügt sich bezüglich ihrer Kubatur in die Umgebungsbebauung ein. Das neue Wohngebiet umfasst mit ca. 30 Wohneinheiten eine städtebaulich maßvolle Erweiterung des Ortsteils Bohl. Zur Realisierung der Nachverdichtung der Wohnbauflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgesehen.

Der Geltungsbereich (Anlage 1) des Bebauungsplans 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße - umfasst bebaute und landwirtschaftliche Flächen auf einer Gesamtfläche von ca. 2,7 ha. Überplant werden auch Randbereiche angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Lediglich der heutige Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplans 301 – Zur Bohler Heide/Bohler Straße – 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 Bebauungsplanentwurfes und der Begründung (Anlagen 2 und 3) beschlossen werden.

Gutachten:

- Prüfung der Artenschutzbelange (ASP I) zum Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -, Büro für Umweltplanung Diplom-Biologe Ulrich Haese, Stolberg, Oktober 2019

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Die Antragsteller haben sich bereit erklärt ggf. anfallende Kosten für Gutachter, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. zu übernehmen. Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Über diesen Vertrag soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Vorhabenträger übernommen werden.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des o. a. Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Entwurf des Bebauungsplans mit Legende
3. Begründung
4. Antrag des Investors zur Aufstellung eines Bebauungsplans inkl. Städtebaulicher Entwurf