



Sitzungsvorlage

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungsdatum
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	Entscheidung Ö	20.06.2022

Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.09.2021 und erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Grebbe - Ilbertzstraße / Andreasstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Kurze sachliche Darstellung und Begründung:



Es ist beabsichtigt, aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum für verschiedenste Nutzergruppen im Ortsteil Oberbruch und in der Drei-Dörfer-Gemeinschaft Eschweiler, Grebben und Hülhoven, das städtebaulich optimal in der Nähe des Bahnhofes Oberbruch gelegene Areal zwischen Ilbertzstraße, Andreasstraße und dem Weg „Im Fritzbruch“ zur Errichtung von Wohngebäuden unterschiedlicher Ausgestaltung zu entwickeln.

Der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den in Rede stehenden Bebauungsplan gefasst. Zwischenzeitlich hat sich die Möglichkeit ergeben, zur besseren Arrondierung des Gebietes, weitere Flächen zu erwerben. Aus diesem Grunde soll ein neuer Aufstellungsbeschluss mit einem entsprechend angepassten

Geltungsbereich gefasst werden. Gleichzeitig soll der Beschluss vom 27.09.2021 aufgehoben werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer Innenentwicklung und moderaten Nachverdichtung, parallel zur Bahnstrecke eine mehrgeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln, die sich in Richtung der Ilbertzstraße abstuft und auflockert. Die nördliche Baustruktur soll dabei die südlich angrenzenden Grundstücke in Richtung Bahnlinie optisch abschirmen und möglichst vor den Immissionen der Bahnanlage schützen. Auf der Grundlage des Spielflächenplans der Stadt Heinsberg soll an der Ilbertzstraße, auf dem Gelände der früheren Mehrzweckhalle, ein neuer Spielplatz entstehen und somit den heutigen Spielplatz im Bereich „Hinter Halfes“ ersetzen. Dieser wird aufgrund der besser zugänglichen Lage an der Ilbertzstraße, aufgegeben.

Um insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des o.g. Areals zu gewährleisten, wird auch ein bereits bebautes, innerhalb der Ortslagensatzung liegendes Grundstück, in den Geltungsbereich einbezogen. Somit soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen neuer und bereits bestehender Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Gebäudehöhen, gewährleistet werden.

Der Geltungsbereich ist der obenstehenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst ca. 2,38 ha, wovon ein Teilbereich von ca. 1,48 ha bereits über die Ortslagensatzung von Heinsberg-Oberbruch gemäß § 34 BauGB als Bauland ausgewiesen ist.

Beschlussvorschlag:

a) Der Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Grebber- Ilbertzstraße / Andreasstraße“ vom 27.09.2021 wird aufgehoben.

b) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Grebber – Ilbertzstraße / Andreasstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nebst Begründung vom 25.05.2022 wird beschlossen.

Anlagen:

- Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2021
- Vorentwurf Bebauungsplan
- Begründung
- Städtebaulicher Entwurf
- Artenschutzprüfung, Stufe 1
- Stadtökologischer und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag