

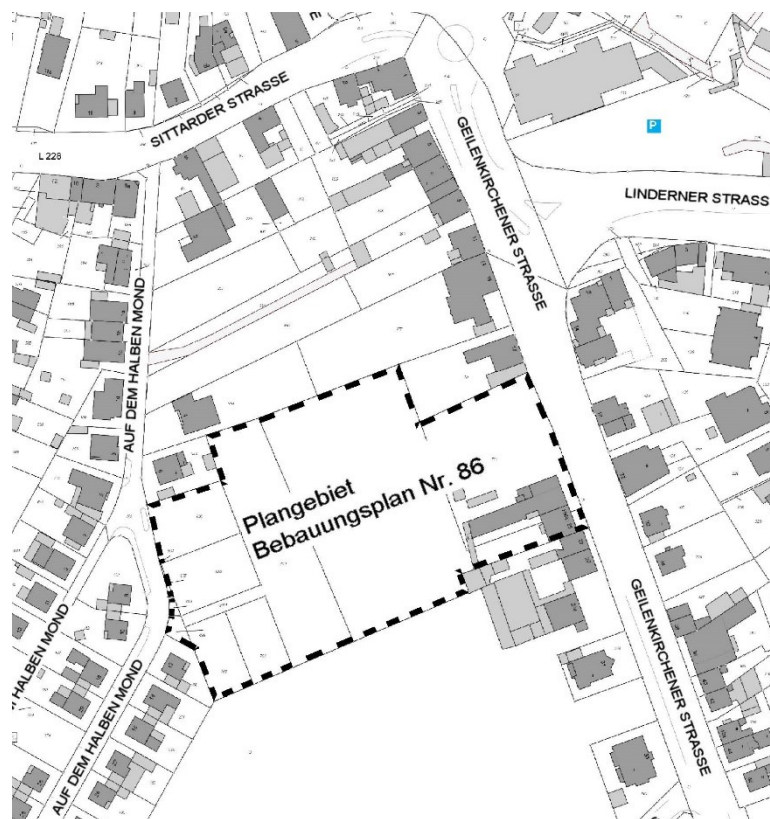


Sitzungsvorlage

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungsdatum
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	Entscheidung Ö	26.09.2022

Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.06.2021 und erneute Aufstellung, Entwurf sowie Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 86 "Heinsberg- Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" gem. § 13b BauGB

Kurze sachliche Darstellung und Begründung:



Der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2021 einen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im Zuge der Innenentwicklung gemäß § 13a beschlossen. Anschließend erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie am 30.08.2021 eine Bürgerinformationsveranstaltung.

Auf Grund aktueller Erkenntnisse aus der Rechtsprechung zu Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist festzustellen, dass der Planbereich außerhalb der Ortslagensatzung trotz rechtskräftiger Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist und

daher die beabsichtigte zügige Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen in Heinsberg nunmehr im beschleunigten Planverfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen sollte.

Aus diesem Grunde soll das Planverfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) aufgehoben und vom Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Außenbereichsflächen) beschlossen werden. Die städtebaulichen und planerischen Ziele sowie der Geltungsbereich bleiben unverändert bestehen. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aus dem Planverfahren gemäß § 13a BauGB, sollen in das neue Verfahren gemäß § 13b BauGB übergeleitet und berücksichtigt werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss im Verfahren gemäß § 13b BauGB schließt sich auf Grundlage des Entwurfs die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.385 m², wobei ein Teilbereich an der Geilenkirchener Straße mit ca. 2.920 m² und ein Bereich an der Straße „Auf dem halben Mond“ mit ca. 2.490 m² bereits über die Ortslagensatzung von Heinsberg gemäß § 34 BauGB als Bauland ausgewiesen ist. Nunmehr beabsichtigt die Stadt Heinsberg einen Bereich zwischen der Geilenkirchener Straße und der Straße „Auf dem halben Mond“ einer neuen Nutzung zuzuführen. Die bauleitplanerische Entwicklung des südlich der Innenstadt gelegenen Bereichs soll dem bestehenden Bedarf nach Baugrundstücken in der Kernstadt gerecht werden

In einem zwischenzeitlich erstellten Bodengutachten wurde festgestellt, dass die ursprünglich geplanten dezentralen Versickerungsanlagen in Form von Rigolen auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht umsetzbar sind, so dass nunmehr ein zentrales Regenrückhaltebecken angelegt werden muss. Dies hat zur Folge, dass im südlichen Plangebiet zwei Baugrundstücke entfallen.

Im Zuge des Bebauungsplanes entstehen somit 14 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. Darüber hinaus wird an der Geilenkirchener Straße im Baugebiet WA 5 eine Bebauungsmöglichkeit für ein Mehrfamilienwohnhaus festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Heinsberg-Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vom 28.06.2021 wird aufgehoben.
- b) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Heinsberg-Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB nebst Begründung vom 01.09.2022 wird beschlossen.

- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Heinsberg-Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“ nebst Begründung vom 01. September 2022 wird beschlossen.
- d) Die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 86 „Heinsberg-Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“ wird nebst Begründung vom 01. September 2022 beschlossen.

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzprüfung, Stufe I mit Vogelkartierung
- Städtökologischer und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Bodengutachten
- Plan zur 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg