

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	21.09.2017
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Bebauungsplan 297 - südlich Patternhof -;
 hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans 297 – südlich Patternhof – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 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. Breuer		Datum: 01.09.2017 gez. Bertram gez. Gödde			
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	<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:

Infolge einer Vereinsfusion und einer Zusammenlegung von mehreren Sportanlagen soll der Sportplatz Patternhof aus der Nutzung genommen und der Spielbetrieb zukünftig auf anderen Sportanlagen in Eschweiler durchgeführt werden. Die Flächen am Sportplatz Patternhof bieten sich somit für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes an.

Das Gebiet liegt am Rande des Eschweiler Stadtzentrums südlich der Realschule Patternhof. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und wird umgrenzt durch die Ludwigstraße im Osten, die Nothberger Straße im Süden, die Bergrather Straße im Westen sowie die Straße Patternhof und die Grundstücksgrenze zum dortigen Schulgelände im Norden.

Heutige Situation

Den wesentlichen Teil des Plangebietes nimmt der zukünftig nicht mehr genutzte Sportplatz Patternhof ein. Prägend ist hier die große Rasenfläche des Fußballspielfeldes. Die südlich hiervon liegende ehemalige Bolzplatzanlage bzw. die Rollschuhbahn haben sich insbesondere im östlichen Teilbereich zu einer extensiv bewachsenen Grünfläche (extensive Grasflur, einzelne Sträucher und Bäume) entwickelt.

Die umgebende Bebauung des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohnhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Die Wohnhäuser der Siedlung Ludwigstraße, östlich des Plangebietes, stehen unter Denkmalschutz. Entlang der Bergrather Straße besteht im Bereich des Parkplatzes und Hauptzugangs zum Sportplatz eine größere Unterbrechung der Straßenrandbebauung. An dieser Stelle befindet sich östlich des Sportplatzzugangs und einige Meter von der Straße zurückgelegen zudem ein Gebäude, welches von einer sozialen Beratungsstelle genutzt wird.

Nördlich des Plangebietes und der Realschule fließt die Inde; südlich schließen sich Flächen gewerblicher Nutzung entlang der *euregiobahn*-Strecke an. Die Haltestelle „Talbahnhof“ liegt ca. einen Kilometer westlich entfernt.

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportplatz weitgehend eben. Es gibt einen Niveauunterschied zwischen dem nördlichen, großen Sportplatz und den südlich gelegenen kleineren Spielfeldern. Letztere liegen ca. 0,5 – 1 m unterhalb des großen Spielfeldes.

Der nördliche und der südliche Bereich des Sportplatzes werden durch einen flachen Wall im Bereich der Tribünenanlage und der Umkleiden voneinander getrennt.

Städtebaulicher Entwurf

Planungsziel ist die Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers unter Berücksichtigung eines Mindestanteils an sozial gefördertem Wohnraum auf den Flächen der aufgegebenen, innerstädtisch gelegenen Sportplatzanlage. Damit soll dem vorhandenen hohen Bedarf an zentrumsnahen Wohnflächen Rechnung getragen werden. Zur zukünftigen Nutzung des Arealen werden aktuell mehrere Konzepte erstellt.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes bzw. des ehem. Rollschuhfeldes (= heutige Brachfläche südlich des Sportplatzes) befindet sich die Altlastenfläche „ehemaliges Zinkwalzwerk“, die im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Katasternummer 5103/0206 geführt wird.

Der Gebäudebestand des ehemaligen Zinkwalzwerkes wurde in den 1960er Jahren abgerissen. Nach den bisherigen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass seinerzeit die Gebäude und Hallen des Zinkwalzwerkes nur oberirdisch abgetragen wurden und Keller, Kellerdecken, Fundamente und überwölbe Wassergärten im Untergrund verblieben.

Für die Wiedernutzbarmachung von solchen Brach- und Altlastenflächen (das ehemalige Zinkwalzwerk am Patternhof ist hierzu zu zählen) hat die Landesregierung NRW zu Beginn dieses Jahres ein Sonderförderprogramm initiiert, mit dem die Kommunen bei ihren Bemühungen zur Schaffung von Flächen für die Errichtung von bezahlbarem, sozialem Wohnungsbau unterstützt werden. Das Land NRW hat hierfür den Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) mit der Umsetzung der Projekte/der Förderanträge beauftragt und 4,6 Mio. € zur Verfügung gestellt. Der von der Stadt im März 2017 beim AAV eingereichte Antrag

auf Brachflächenmobilisierung für das ehemalige Zinkwalzwerk wurde als eines der ersten Projekte aus diesem Fördertopf im Juni 2017 bewilligt. Aktuell laufen die Abstimmungen zwischen dem AAV und der Stadt Eschweiler für den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. In dieser Vereinbarung werden die noch durchzuführenden ergänzenden Untersuchungen für die Altlastenfläche und die Sanierungsziele festgelegt, wobei mit Blick auf die Wohnbebauung in erster Linie die unterirdischen Gebäudeteile zurückgebaut, die flächendeckend vorhandenen Anschüttungen ca. 1 m abgetragen/entsorgt und anschließend mit unbelastetem Boden wieder aufgefüllt werden sollen. Die Sanierungsmaßnahmen werden vom AAV vergeben und fachlich abgewickelt. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten übernimmt der AAV zu 100 Prozent. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt nach den Förderrichtlinien, auf der gesamten Altlastenfläche bezahlbaren dauerhaften Wohnraum bzw. Wohnräume für Flüchtlingsunterkünfte zu realisieren, wobei die Zweckbindung an die Wohnnutzung für 25 Jahre bestehen muss. Nach Abschluss der Maßnahmen ist bei einer Veräußerung der sanierten Grundstücke durch die Stadt gegebenenfalls ein Wertausgleich zu leisten.

Außerhalb der Altlastenfläche im Bereich des Sportplatzes bzw. im Bereich des ehem. Kinderspielplatzes sind im weiteren Planverfahren von der Stadt (nicht vom AAV) ebenfalls Bodenuntersuchungen durchzuführen, da das gesamte Plangebiet im Bereich des (ehemaligen) Überschwemmungsgebietes der Inde liegt und deshalb geogen und anthropogen bedingt ein erhöhter Schwermetallgehalt im Untergrund zu erwarten ist. Darüber hinaus wurden der Sportplatz (und evtl. auch der ehem. Kinderspielplatz) vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts mit einem Gemisch aus Boden, Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacken bis zu einer Mächtigkeit von rd. 2 m angeschüttet.

Die sich aus diesen Untersuchungen ergebenden Notwendigkeiten zum Umgang mit dem Boden/den Anschüttungen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen geregelt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies soll mit dem Bebauungsplan 297 – südlich Patternhof – entsprechend des als Anlage beigefügten Geltungsbereiches erfolgen.

Durch diesen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 297 - südlich Patternhof - dokumentiert die Stadt die Absicht, dieses Plangebiet unter den o.g. Prämissen zu entwickeln. Dies ist eine Voraussetzung für den Abschluss des geplanten Vertrags zwischen der Stadt und dem AAV. Eine Sitzungsvorlage zu diesem Vertrag wird durch Amt 63 (Abt. 631) in eine der nächsten Ratssitzungen eingebracht.

Ein Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wurde bereits in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 22.06.2017 gefasst.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplans 297 - südlich Patternhof – zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei den hier zu entwickelnden Grundstücken handelt es sich zu einem überwiegenden Teil um die städtischen Flächen des Sportplatzes.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans können diese einer Vermarktung zugeführt werden. Die diesbezügliche haushaltsrechtliche Betrachtung erfolgt in den Vorlagen zu den entsprechenden Grundstückskaufverträgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem im Produkt 095110101 - Räumliche Planung und Entwicklung - geführten Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - zur Verfügung.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen trägt voraussichtlich die Stadt Eschweiler.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

Anlage 1 Geltungsbereich