

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.10.2017
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 297 - südlich Patternhof -;
hier: Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans 297 – südlich Patternhof – (Anlage 1) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 02.10.2017 gez. i.V. Gödde gez. Kaever					
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		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"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<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	

Sachverhalt:

Aufgrund von Änderungen in der Vereinsstruktur 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.

In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 21.09.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 297 – südlich Patternhof – gefasst (Vorlagen-Nr. 243/17).

Nach der Erstellung mehrerer Varianten werden in der Begründung unter Punkt 2 zwei Nutzungskonzepte gegenübergestellt. Unter den beiden Konzeptvarianten einer möglichen Folgenutzung des Areals empfiehlt die Verwaltung, den Entwurf in der Variante 2 (Anlage 1) weiter zu verfolgen. Neben einer höheren baulichen Dichte ist hier die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen vorgesehen, so dass dort unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Zielgruppen bedient werden könnten. Sowohl die Einfamilienhäuser im Norden des Plangebietes als auch die Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich verfügen in diesem Entwurf über attraktive Südgärten. Die im westlichen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser stellen einen harmonischen Übergang von der an der Bergrather Straße vorhandenen Bebauung zu den im zentralen Bereich geplanten Stadtvillen dar.

Der gesamte Anwohnerverkehr wird über die im Nordwesten an die Straße Patternhof angebundene Planstraße in das Gebiet geführt, so dass die Siedlung Ludwigstraße aufgrund der Entwicklung dieses Areals nicht mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen belastet wird. Aufgrund der den einzelnen Gebäuden zugeordneten Garagen ist die Errichtung größerer zentraler Stellplatzanlagen nicht erforderlich.

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an.

Die Verwaltung empfiehlt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung auf Grundlage der Variante 2 (Anlage 1) zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans können städtische Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden. Eine belastbare haushaltsrechtliche Betrachtung kann zu diesem frühen Verfahrensstand noch nicht vorgelegt werden, da bisher weder Kostenermittlungen für einen möglichen Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen (einschließlich Altlastensanierung) auf den städtischen Grundstücken noch Kostenschätzungen für eine Erschließungsplanung bzw. die Erschließung des Baugebietes durchgeführt wurden.

Aufgrund der in Aussicht stehenden Förderung der Altlastensanierung auf einer Teilfläche des Areals kann es nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zur Zahlung eines Wertausgleichs nach § 25 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) kommen. Zudem ist bei einer Veräußerung der sanierten Grundstücke durch die Stadt eventuell ein Wertausgleich an das Land NRW zu leisten.

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:

- 1 Städtebaulicher Entwurf zum BP 297 - südlich Patternhof -
- 2 Begründung Teil A zum BP 297 - südlich Patternhof -