

Sitzungsvorlage

Datum: 13.03.2014

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	27.03.2014
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	02.04.2014

1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände - hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (1) und (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – (Anlage 2 und 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Unterschriften <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Gödde gez. Bertram gez. Knollmann </div>					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<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:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss fasste in seiner Sitzung am 04.07.2013 (VV 117/13) den Beschluss, die 1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände - gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen und die Öffentlichkeit frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen. Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 22.07.2013 bis 16.08.2013 durchgeführt.

In der Sitzung am 19.10.2013 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss, die 1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf lag mit der Begründung in der Zeit vom 06.12.2013 bis 17.01.2014 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung gebeten.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen.

Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 5 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die 1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – als Satzung zu beschließen.

Vorhandene Gutachten

Die Ergebnisse folgender Gutachten aus dem Bebauungsplanverfahren 263 – Ringofengelände – wurden bei der Aufstellung der 1. Änderung berücksichtigt. Sie können bei der Verwaltung eingesehen werden.

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler, vom 27.01.2004;
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (I.F.S.), Neuss, Oktober 2003 (mit Ergänzungen).

Berücksichtigt wurden ebenfalls die Ergebnisse der folgenden Gutachten aus vorangegangenen Bebauungsplanverfahren zum Ringofengelände:

Baugrund

- Gutachten zur Hangrutschung, Prof. Schulze, Aachen, vom April 1961
- Gutachten über die Bebaubarkeit des Ringofengeländes, Prof. Coesfeldt, Aachen, aus dem Jahre 1977
- Ergänzungsgutachten zur Bebaubarkeit, Prof. Coesfeldt, Aachen, aus dem Jahre 1983

Schadstoffgehalt

- Bodenproben und Untersuchungen vom 11.11.1983 und 30.01.1984, die vom Chemischen- und Lebensmitteluntersuchungsamt des Kreises Aachen durchgeführt wurden

Grundwasser

- Untersuchungen vom 30.01. Und 23.03.1984 durch das Chemische- und Lebensmitteluntersuchungsamt des Kreises Aachen
- Grundwasseranalysen durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vom 05.09.1985

Deponiegas

- Untersuchung vom 12.12.1985 durch das Chemische- und Lebensmitteluntersuchungsamt des Kreises Aachen
 - zur Messung von Deponie- bzw. Faulgasen
 - weitere Gasmessungen am 21. und 22.05.1986 durch den Kommunalverband Ruhrgebiet

Sanierungsuntersuchung

- Untersuchungen des Ing.-Büros für Boden und Umwelt, Büro Günther, Eschweiler, aus den Jahren 1992 bis 1994

Beauftragte Gutachten

- Schallimmissionsprognose zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 263 – Ringofengelände – in Eschweiler, Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, 05.11.2013

Finanzielle Auswirkungen:

Die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 263 befinden sich im städtischen Eigentum.

Das ~1.200 m² große ehemalige Kindergarten Grundstück (Gemarkung Eschweiler, Flur 33, Flurstück 1014) ist in der städtischen Bilanz als Rohbauland mit 50,00 €/m² = 59.600 € bewertet. Bilanziell ist bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 eine Wertberichtigung nicht erforderlich. Hier ergeben sich somit keine Veränderungen.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ist eine Vermarktung des ehemaligen Kindergarten Grundstücks möglich. In der mittelfristigen Finanzplanung wirkt sich dies dergestalt aus, dass für das ca. 1.200 m² große Grundstück ca. 150.400 € zusätzlich an Erlösen aus Grundstücksverkäufen erzielt werden können. Der für das ca. 2.000 m² große Grundstück (neuer Kindergartenstandort, Gemarkung Eschweiler, Flur 33, Flurstück 1058 teilweise) eingeplante Erlös in Höhe von ca. 181.800 € kann jedoch nicht realisiert werden.

Die Ausgaben für die Fertigstellung der Erschließung im Plangebiet ändern sich nicht. Diesen Ausgaben, den Ausgaben für die Herstellung der Grünflächen und für die Erarbeitung des Gutachtens stehen Einnahmen aus der Veräußerung der städtischen Grundstücke im Plangebiet gegenüber.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 263 – Ringofengelände – (Ausschnitt ohne Maßstab)
3. Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise
4. Begründung
5. Stellungnahmen der Behörden