

Sitzungsvorlage

Datum: 07.05.2014

Beratungsfolge

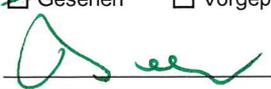
Sitzungsdatum

1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.05.2014
---------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 285 - Indestadion - hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 285 - Indestadion – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft 		Unterschriften 			
1	2	3	4		
<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<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"/> 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"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt
<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<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"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Die Stadt Eschweiler hat im Bereich Eschweiler-West einen stadtentwicklungspolitischen Handlungsbedarf identifiziert und dazu im Jahr 2012 das Integrierte Handlungskonzept Eschweiler-West sowie das Wohnraumversorgungskonzept Eschweiler-West durch die Stadtplaner und Architektenpartnerschaft Heinz Jahn Pflüger, Aachen, erstellen lassen (vergl. VV 156/12). Durch die perspektivische Aufgabe der Sportnutzung auf dem Gelände „Indestadion“ ergibt sich die Chance, diese innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Unter Berücksichtigung der stadträumlichen Einordnung soll ein hochwertiges und umsetzungsfähiges Konzept entwickelt werden, welches zur Aufwertung von Eschweiler-West beiträgt. Der Standort ist aufgrund seiner Lage attraktiv für eine zukunftsfähige Entwicklung von Wohnbauflächen. Zur Verbesserung des Angebotes auf dem Eschweiler Wohnungsmarkt soll dort familiengerechtes Wohnen in kompakter innerstädtischer Bauweise angeboten werden. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) und mit Blick auf die Bedeutung des Standortes für die Gesamtstadt soll durch den Bebauungsplan 285 - Indestadion - Wohnbauland geschaffen und für die Umgebung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km westlich der Innenstadt Eschweilers, südlich der Aachener Straße und umfasst einen Teilabschnitt der Inde, den Sportplatz Indestadion, angrenzende Freiflächen, die denkmalgeschützte Stoltenhoffmühle und den Neubau der Kindertagesstätte Franz-Rüth-Straße sowie angrenzende Verkehrsflächen der Franz-Rüth- und der Gutenbergstraße bis zum Kreuzungsbereich Steinstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem als Anlage 1 beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,8 ha.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt in diesem Bereich einen ca. 40 m breiten Grünstreifen (Zweckbestimmung „Gewässeraue“) entlang der Inde und südlich davon Wohnbaufläche als Entwicklungsziel dar. Damit wird die zukünftige Umwandlung der Sportanlagen des Indestadions in ein Wohngebiet vorbereitet.

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche des Bebauungsplans E11 - Leuchter Mühle - und überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans 280 - Kindergarten Indestadion - vollflächig. Der Bebauungsplan E11, rechtskräftig seit dem 14.03.1970, setzt im Bereich des Indestadions Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Daher ist für die Umsetzung der neuen Entwicklungsziele eine Neuaufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 280 - Kindergarten Indestadion -, rechtskräftig seit dem 30.08.2012, wird vollflächig überlagert und in das Plangebiet integriert. Der Bebauungsplan 280 wurde im Hinblick auf den kurzfristigen Bedarf an Kita-Plätzen, unabhängig von der anstehenden Gesamtüberplanung des Bereiches Indestadion, vorgezogen, um den Neubau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte zeitnah realisieren zu können.

Aufgrund seiner Innenstadtlage, der sehr guten infrastrukturellen Anbindung und der Lage an der Inde mit ihrer bewachsenen Uferzone verfügt das Gebiet über eine sehr hohe Standortqualität, die für den Bereich Eschweiler-West ein bedeutendes Entwicklungspotenzial bietet. Planungsziel ist es, die Fläche des Indestadions einer Wohnbaunutzung zuzuführen, umliegende Nutzungen zu sichern bzw. planungsrechtlich zu ordnen, die Erschließungssituation zu optimieren und das Freiflächenangebot zu stärken. Dabei bietet das Flächenpotenzial des Sportplatzes Indestadion eine geeignete wohnungspolitische Perspektive zur Entwicklung eines marktgerechten, zukunftsfähigen und verdichteten Wohnstandortes. Neben der Entwicklung von qualitativ hochwertigen Wohnbauflächen soll durch das Gesamtkonzept auch die planungsrechtliche Ordnung und Sicherung der angrenzenden Flächen erfolgen. Zusätzlich soll durch die Sicherung von Wegeverbindungen, das Schaffen von Grünverzahnungen und die damit verbundene Öffnung des Uferbereichs der Inde die Freiraumqualität des Viertels verbessert werden. Im Verfahren muss dann auch geklärt werden, inwiefern die Planungen des WVER (Wasserverband Eifel-Rur) zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (hier Trittstein 7: Entwicklung einer Sekundäraue an der Inde im Bereich Indestadion) integriert werden können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans 285 – Indestadion – mit den aktuellen Planungszielen und dem Geltungsbereich (Anlage 1) zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens können städtische Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden. Demgegenüber steht der bauliche Aufwand für erforderliche Kanal- und Straßenbaumaßnahmen und

ggf. Hochwasserschutzmaßnahmen. Aufwendungen für notwendige Gutachten im Bebauungsplanverfahren werden über Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – und dort im Sachkonto 52910000 – Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen – abgewickelt. Eine Schätzung des notwendigen Mittelbedarfs liegt zurzeit noch nicht vor. Finanzmittel für die Umsetzung der Tiefbauarbeiten sind zu gegebener Zeit in den Haushalt einzustellen.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Übersicht über den Geltungsbereich

Geltungsbereich Bebauungsplan 285 - Indestadion -

