

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.09.2019
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 297 - Südlich Patternhof -; hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlage 2) abgewogen.
2. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlage 3) abgewogen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – (Anlagen 4 und 5) mit Begründung (Anlage 6) einschließlich Umweltbericht (Anlage 7) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Weiland		Datum: 12.09.2019					
		gez. Bertram		gez. Gödde		gez. Kaefer	
1		2		3		4	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Aufgrund von Änderungen in der Vereinsstruktur und einer Zusammenlegung von mehreren Sportanlagen wurde der Sportplatz Patternhof aus der Nutzung genommen und der Spielbetrieb auf andere Sportanlagen in Eschweiler verlegt. Die Flächen am Sportplatz Patternhof bieten sich somit für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes an.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 (VV 243/17) die Aufstellung des Bebauungsplanes 297 – Südlich Patternhof – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Ausschusses am 19.10.2017 (VV 308/17).

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 06.11.2017 bis zum 17.11.2017 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind als Anlagen 2 und 3, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise beinhalten, als Anlagen 8 und 9 beigelegt.

Die Fachhochschule Aachen führte 2018 einen studentischen Wettbewerb für dieses Areal durch. Das städtebauliche Konzept wurde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung weiterentwickelt und angepasst. Einzelne Elemente aus Entwürfen des studentischen Wettbewerbs wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – (Anlagen 4 und 5) mit Begründung (Anlage 6) und Umweltbericht (Anlage 7) zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten:

Folgende Gutachten liegen dem bisherigen Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Artenschutzprüfung Stufe 1, Abteilung 662 - Freiraum und Grünordnung, Stadt Eschweiler, Februar 2019
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan 297 – Südlich Patternhof –, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft - Aachen, Juli 2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Abteilung 662 - Freiraum und Grünordnung, Stadt Eschweiler, September 2019
- Altlastenuntersuchung auf dem Sportplatzgelände Patternhof in 52249 Eschweiler, Flur 22, Flurstück 186 sowie auf dem angrenzenden Flurstück 220, HYDR.O. Geologen und Ingenieure - Aachen, Juli 2017
- „Ehemaliges Zinkwalzwerk“ in Eschweiler, Durchführung von Untersuchungen, Planungsleistungen und Begleitung der Baumaßnahmen, Dokumentation und Auswertung der Untersuchungen, HYDR.O. Geologen und Ingenieure - Aachen, April 2019

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans können städtische Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden.

Eine belastbare haushaltsrechtliche Betrachtung kann zu diesem 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.

Die Sanierung/Flächenaufbereitung eines Teilbereiches (Bereich ehemaliger Bolzplatz und Rollschuhbahn) wird zu 100 % vom Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) bzw. vom Land NRW gefördert. Der AAV übernimmt auch die Trägerschaft für diese Flächenaufbereitung (Ausschreibung, Vergabe und baulich Abwicklung der Sanierungsarbeiten). Maßnahmenbeginn hierfür wird jetzt im Oktober 2019 sein.

Voraussetzung für die Förderung der Maßnahme durch das Land NRW bzw. den AAV war jedoch, dass sich die Stadt Eschweiler verpflichtet, auf der aufbereiteten Fläche (sozialen) Wohnungsbau zu verwirklichen und eine Zweckbindung für die Wohnnutzung über einen Zeitraum von 25 Jahren einzuhalten. Sollte es zu einer Veräußerung der sanierten Grundstücke an Dritte kommen, so ist ein Wertausgleich durch die Stadt an das Land

NRW zu zahlen. Erfolgt eine Veräußerung der Fläche an eine städtische Tochtergesellschaft (z.B. Strukturförderungsgesellschaft), so wäre dies förderunschädlich.

Die o.g. Gutachten wurden in Auftrag gegeben, da diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich waren. 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 sowie die dazugehörige Erschließungsplanung 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. Geltungsbereich
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
3. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
4. Bebauungsplanentwurf mit Legende
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung Teil A
7. Begründung Teil B
8. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
9. Stellungnahmen der Behörden