

# Sitzungsvorlage

## Beratungsfolge

## Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	05.03.2020
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	18.03.2020

## Bebauungsplan 297 - Südlich Patternhof -; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlage 1) abgewogen.
2. Die Stellungnahme der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlage 2) abgewogen.
3. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
4. Der Bebauungsplan 297 - Südlich Patternhof - (Anlage 3) wird gemäß § 10 Abs. 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		Datum: 18.02.2020  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Bertram</span> <span>gez. Gödde</span> </div>					
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<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"/> 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"/> 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"/> 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	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<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 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 der Öffentlichkeit 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. bis 17.11.2017 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. In seiner Sitzung am 19.09.2019 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (VV 056/19).

Der Entwurf des Bebauungsplanes 297 - Südlich Patternhof - hat in der Zeit vom 09.10. bis 12.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus den beiden Beteiligungsverfahren sind, soweit sie Anregungen, Hinweise oder Bedenken beinhalten, als Anlage 5 und die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung hierzu als Anlage 1 beigefügt.

Die Stellungnahmen der Behörden aus den beiden Beteiligungsverfahren sind, soweit sie Anregungen, Hinweise und Bedenken beinhalten, als Anlage 6 und die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung hierzu als Anlage 2 beigefügt.

Aus den beiden Beteiligungsverfahren gingen zu folgenden Themenbereichen Stellungnahmen ein:

- Verleihung von Bergwerksfeldern
- Überprüfung der überbaubaren Flächen auf Kampfmittel
- Bodendenkmalpflege
- Grundwasserverhältnisse und Entwässerung
- Allgemeiner Gewässerschutz
- Artenschutz
- Bodenschutz
- Altlasten

## **Redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung (Roteintragungen)**

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erforderte folgende Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfs bzw. führte zu folgenden Roteintragungen in den Planentwurf:

1. Die Sanierung bzw. die Flächenaufbereitung des im Plangebiet liegenden ehemaligen Zinkwalzwerks wurde im Januar 2020 abgeschlossen. Als altlastenfreie Fläche wird diese nunmehr nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster der StädteRegion geführt. Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt V Hinweise entsprechend ergänzt.
2. Die textliche Festsetzung I.2. zur Unterkellerung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA6 ist nicht mehr erforderlich. Hier erfolgt eine privatrechtliche Regelung.
3. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Leuchtenstandorte festgelegt. Die Planung erfordert geringfügige Anpassungen der festgesetzten Stellplatzflächen im Bereich der Planstraße C.
4. Wegen des Verzichts auf eine Wendeanlage am Ende der Planstraße D kann dieser Stichweg nicht mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden. Die Mülltonnen müssen daher am Tag der Leerung von den Bewohnern bis zum Einmündungsbereich an die Planstraße E gebracht werden. Hier wird eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche festgesetzt.
5. Ein privater Investor hat im Rahmen der Beteiligung zur öffentlichen Auslegung angeregt, die beiden nördlich des Platzes gelegenen Baufelder im Bereich des Platzes an der Bergrather Straße

zusammenzufassen. Er beabsichtigt dort, eine Bebauung mit altengerechten Wohnungen und erdgeschossiger gastronomischer Nutzung zu errichten (Anlage 1, Einwender 2 bzw. Anlage 5).

Durch eine sinnvolle Erweiterung der überbaubaren Flächen wird die Realisierung eines Baukörpers ermöglicht, der den zukünftigen Quartiersplatz an der Bergrather Straße im Norden städtebaulich eindeutig fasst. Zudem würde eine gastronomische Teilnutzung des Platzes die Belebung des Quartiers fördern.

Das städtebauliche Konzept mit der geplanten baulichen Betonung des Übergangs vom Platz in das neue Quartier – insbesondere durch die vorspringende Baulinie und die zwingende Dreigeschossigkeit im Bereich des vormals geplanten „Punkthauses“ - bleibt erhalten.

6. Fehlende Bemaßungen wurden – soweit sie für die Eindeutigkeit der Festsetzungen erforderlich waren – ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die zuvor beschriebenen Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 297 - Südlich Patternhof - (Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

### **Gutachten:**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde 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 die Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden.

Städtische Grundstücke sind mit Ausnahme von Verkehrs- und Grünflächen nicht betroffen.

Die Sanierung/Flächenaufbereitung eines Teilbereiches (Bereich ehemaliger Bolzplatz und Rollschuhbahn) konnte im Januar 2020 abgeschlossen werden. Diese Fläche ist jetzt altlastenfrei und wird künftig nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen geführt. Sie kann ohne nennenswerte Auflagen in Bezug auf den Umgang mit dem Boden zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Sanierung wurde zu 100 % vom Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) bzw. vom Land NRW gefördert. Voraussetzung zur Förderung der Maßnahme war die Verpflichtung der Stadt Eschweiler, auf den aufbereiteten Flächen Wohnraum mit einer Zweckbindung von 25 Jahren zu entwickeln.

Ehemals städtische Grundstücke wurden förderunschädlich an die Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler verkauft. Hierzu wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 401/19 verwiesen.

**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 Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Bebauungsplan 297 (ohne Maßstab), Legende und textliche Festsetzungen
4. Abschlussbegründung Teil A und Teil B
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden