

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026
2.	Vorberatung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	03.11.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	04.11.2026

Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) und (2) Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlage 1) abgewogen.
2. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
3. Der Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – (Anlage 2 und 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Molls		Datum: 14.09.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim			
1		2		3	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Vorlagen zu diesem Verfahren:

- VV 408/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- VV 183/26: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans 308 ist es, auf dem ehemaligen Gelände des Schlachthofes an der Indestraße 20 ein neues, modernes Innovations- und Gewerbezentrum vorzubereiten. Hierbei legt die Stadt Eschweiler einen besonderen Wert auf eine nachhaltige und klimaneutrale Entwicklung. Wichtige Faktoren sind dabei sowohl die technische Ausführung als auch die methodische Weiterentwicklung einer ressourcenschonenden Bauweise an diesem in hohem Maße geeigneten Gewerbebestandort.

Für dieses Strukturwandelprojekt wurde im Jahr 2023 ein Wettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro asp Architekten GmbH aus Stuttgart in Zusammenarbeit mit A24 Landschaft GmbH aus Berlin mit seinem Entwurf und der Leitidee der Schaffung eines lebendigen Quartiers gewonnen hat. Der Gewinnerentwurf, welcher der Politik am 12.12.2023 vorgestellt wurde, bildet die Grundlage für das Verfahren zum hier betrachteten Bebauungsplan 308.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (VV 408/24).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem hochbaulich-städtebaulichen Entwurf (Siegerentwurf asp Architekten GmbH/A24 Landschaft) und dem ersten Entwurf zur Begründung fand durch Veröffentlichung im Internet sowie durch Aushang im Rathaus im Zeitraum vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel benachrichtigt und gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität hat in seiner Sitzung am 28.04.2026 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen (VV 183/26).

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand durch Veröffentlichung im Internet sowie durch Aushang im Rathaus im Zeitraum vom 18.05.2026 bis einschließlich 22.06.2026 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger aus den beiden Beteiligungen sind, soweit sie Anregungen und Hinweise beinhalten, als Anlage 5 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen ist als Anlage 1 beigefügt.

Hinweise sind vor allem zu Kampfmitteln, Grundwasserständen, Erdbebenzone, Altlastenverdachtsfläche, Hochwassergefährdung und Niederschlagswasserbeseitigung vorgetragen worden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden gegenüber dem Planentwurf nachträgliche Änderungen in Form von Roteintragungen in der Planurkunde vorgenommen:

- Für eine eindeutige Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Bau- und Geltungsbereichsgrenzen wurden in der Planzeichnung an drei Stellen zusätzliche geometrische Symbole eingezeichnet. Eine Änderung der Grenzverläufe geht damit nicht einher. Die Legende zur Planzeichnung wurde um das hinzugefügte geometrische Symbol ergänzt.
- Gleichzeitig wurden zur Vermeidung einer übermäßigen Vermaßung eine für die geometrische Eindeutigkeit nicht erforderliche Maßkette sowie ein Winkelsymbol entfernt.

Bei den Änderungen handelt es sich um geringfügige redaktionelle Änderungen zugunsten der geometrischen Eindeutigkeit. Planung und Festsetzungen bleiben unberührt, so dass keine erneuten Beteiligungen erforderlich sind.

Aufgrund des Inkrafttretens des neuen Regionalplans am 29.10.2025 wurde das zugehörige Kapitel 9.2.1 in der Begründung Teil B aktualisiert sowie eine detaillierte Erläuterung in Kapitel 1.4 der Begründung Teil A ergänzt. Gleichzeitig wurden an wenigen Stellen geringfügige Ergänzungen bzw. klarstellende Erläuterungen vorgenommen. Änderungen sind in der Begründung (Anlage 4) in kursiver Schrift gekennzeichnet.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – (Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und der Begründung als Abschlussbegründung (Anlage 4) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Gutachten

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

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Mai 2021
- Vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II), Faunaix, Faunistik & Umweltplanung, Aachen, 26.11.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, Januar 2026
- Bauverträglichkeitsprüfung zum geplanten Abbruch und anschließenden Neubaus mehrerer Gebäude auf dem Grundstück in Eschweiler, Indestraße 20 (Baumschutz), Baumberatung Haak, Aachen, 19.07.2025
- Geotechnischer Bericht zu Boden, Baugrund und Gründung, Geotechnik West, Monschau, 25.11.2022
- Geotechnischer Bericht zu Boden, Baugrund und Gründung (Ergänzungsgutachten), Geotechnik West, Monschau, 25.09.2025
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben, Neubau IGZ Eschweiler in 52249 Eschweiler, Straßen-/Kanalbau An der Wasserwiese, Geotechnik West, Monschau, 27.01.2026
- Schallimmissionsprognose zu möglichen Immissionskonflikten im Zusammenhang mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und den gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Alter Schlachthof / Drieschplatz“ der Stadt Eschweiler, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stolberg, 13.03.2026
- Entwässerungskonzept Bebauungsplan 308 Alter Schlachthof / Drieschplatz, IRP – Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH, Hagen, März 2026
- Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des ehemaligen Schlachthof-Areals in Eschweiler, BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, März 2026

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – wurden externe Gutachten vergeben. Haushaltsmittel für Gutachten zu dieser Bauleitplanung stehen bei dem Produkt 155710101 unter der Investitions-Nr. IV22AIB016 – geführten Sachkonto 09110002 – „Innovations- und Gewerbezentrum Eschweiler“ – zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TöB)
2. Entwurf des Bebauungsplans mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Stellungnahmen der Behörden (TöB)