

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	05.03.2020
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 298 - Westlich Vöckelsberg -;
hier: **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**
sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des Bebauungsplans 298 – Westlich Vöckelsberg – (Anlagen 3.1 und 3.2) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 27.02.2020 gez. i.V. Gödde					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt	
☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen	
☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt	
☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 (VV 229/18) die Aufstellung des Bebauungsplans 298 - Westlich Vöckelsberg - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 298 – Westlich Vöckelsberg - umfasst eine ca. 4,13 ha große Fläche nordöstlich der Eschweiler Innenstadt, zwischen Königsberger Straße und der Bundesautobahn A4. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Eschweiler, der Strukturförderungsgesellschaft mbH & Co.KG und der RWE Power AG. In Zusammenarbeit mit der Faktor X-Agentur der Entwicklungsgesellschaft indeland GmbH soll an diesem Standort „Westlich Vöckelsberg“ ein ökologisch hochwertiges Faktor-X-Wohnquartier mit energetisch durchdachter, nachhaltiger Bebauung entwickelt werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses innenstadtnahen, ökologisch hochwertigen Wohnquartiers. Die Planung trägt zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an zentrumsnahen Wohnbaugrundstücken bei und berücksichtigt gleichzeitig neue Maßstäbe für nachhaltiges, umwelt- und klimafreundliches Planen und Bauen.

Geplant ist ein Quartier mit zwingend II-geschossiger Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise mit begrünten Flachdächern. Eingefasst wird das Baugebiet im Norden und Nordosten durch eine großzügige öffentliche Grünfläche, in der durch die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und gezielte Geländemodellierungen zur Rückhaltung von Niederschlagswässern auch eine besondere Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

Als weitere Bausteine des Ressourcenschutzes sind eine zentralisierte klimafreundliche Wärmeversorgung auf Basis nachwachsender Rohstoffe und die Verteilung der Wärme über ein Nahwärmenetz vorgesehen. Die hierfür erforderliche Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang an eine zentrale Nahwärmeversorgung für das Bebauungsplangebiet 298 – Westlich Vöckelsberg – soll ebenfalls in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 05.03.2020 vorgelegt werden. Der Beschluss über die Satzung soll in der Sitzung des Stadtrates am 18.03.2020 (VV 022/20) erfolgen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 30.10.2018 bis 16.11.2018 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 1 und 2, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise beinhalten, als Anlagen 5 und 6 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 298 – Westlich Vöckelsberg – (Anlagen 3.1 und 3.2) mit Begründung Teil A und Teil B (Anlage 4) zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten:

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

- Artenschutzprüfung ASP I, Stadt Eschweiler, Abteilung Freiraum und Grünordnung, Dezember 2018
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Abteilung Freiraum und Grünordnung, Februar 2020
- Durchführung von Sickerversuchen und Untergrunduntersuchungen (Orientierende Bodenuntersuchung), Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Januar 2018
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 298 „Westlich Vöckelsberg“ Stadt Eschweiler – Stadtbezirk Innenstadt, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, Februar 2020
- Untersuchung der zu erwartenden Geräuschimmissionen in einem potenziellen Plangebiet in Eschweiler „Am Vöckelsberg“, ACCON Köln GmbH, Juli 2017.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans können Grundstücke der Strukturförderungsgesellschaft mbH & Co.KG einer Vermarktung zugeführt werden.

Die RWE Power AG hat sich in der Projektvereinbarung „Ressourceneffizientes Wohngebiet Westlich Vöckelsberg Eschweiler“ vertraglich verpflichtet, die Kosten für die im Verfahren notwendigen Fachbeiträge und Gutachten zu übernehmen. Die fachliche Beratung zur Ressourcenoptimierung des Wohnquartiers wird durch die Entwicklungsgesellschaft indeland GmbH übernommen.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden in Abstimmung zwischen der Stadt Eschweiler und den Grundstückseigentümern (STRUK, RWE Power AG) durchgeführt und über einen „Städtebaulichen Vertrag über die Erschließung“ geregelt.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
- 3.1 Bebauungsplanentwurf
- 3.2 Textliche Festsetzungen
4. Begründung Teil A+B
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden