

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	04.05.2023
---------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Bebauungsplan 313 - RathausQuartier -
 hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung
 der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltung abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – (Anlagen 3 und 4) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 5) wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 20.04.2023 gez. i. V. Gödde	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <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:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen innerhalb des Eschweiler Zentrums, die östlich im direkten Umfeld des historischen Marktes liegen und direkt an das Rathaus angrenzen (siehe Abb. 1 der Anlage 5). Es umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha. Hier entstanden in den 1970er Jahren zwischen Indestraße, Dürener Straße, Wollenweberstraße und Peilsgasse ein Karstadt-Warenhaus, das City-Center mit über 30 Ladenlokalen sowie ein großflächiges Parkhaus. Nach mehrjährigem Leerstand veranlasste 2017 die neue Grundstückseigentümerin den Abriss des City-Center-/Hertie-Komplexes. Seitdem liegen die zentralen Flächen brach.

Ziel der Planung ist es,

- die zurzeit brachliegende Fläche im Sinne einer Innenentwicklung wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen,
- mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeitnutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen eine attraktive Ergänzung der nördlichen Innenstadt und ein interessantes Umfeld für das Rathaus der Stadt Eschweiler zu bilden,
- durch neue Gebäudestrukturen klare Straßenräume auszubilden,
- eine Quartiersanbindung an Markt und Inde(-straße) zu gestalten,
- zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung zu verankern (Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie, etc.) sowie
- ein Quartier ohne motorisierten Individualverkehr im östlichen Blockinnenbereich zu schaffen.

Die Planungsziele sind auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 89 nicht zu erreichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 überlagert den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 89 – Rathaus –, rechtskräftig seit 16.06.1977. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans (Anlage 3) zu entnehmen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 313 – RathausQuartier – wurde in der Sitzung Rates der Stadt Eschweiler am 17.02.2021 gefasst (VV Nr. 073/21). Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 02.06.2022 (VV Nr. 207/22)

1. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.02.2021,
2. die Aufstellung des Bebauungsplans 313 mit einem geänderten Geltungsbereich sowie
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Beschlüsse zu den Punkten 1. und 2. wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Eschweiler am 25.08.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 265/22) bestätigt, der Beschluss zu Punkt 3. wurde klarstellend bestätigt. Zudem wurde klarstellend beschlossen, dass der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss für die weiteren Verfahrensschritte - entsprechend der Zuweisung in § 4 (2) lit a) der Zuständigkeitsordnung der Stadt Eschweiler - zuständig ist.

Die Herbeiführung des Aufhebungsbeschlusses, die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Amtsblatt Nr. 10 am 09.06.2022 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 15.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 statt. Obwohl dieser Zeitpunkt vor dem Beschluss des Rates am 25.08.2022 liegt, kann dieser Beteiligungsschritt gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB in das Verfahren einbezogen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (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 6 und 7 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – (Anlagen 3 und 4) mit Begründung Teil A und Teil B (Anlage 5) zum Zweck der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB zu beschließen.

Gutachten

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

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I, Dipl.-Biol. Falko Fritsch, Büro für angewandte Ökologie, Artenschutz & Biotopmanagement, Nov. 2022
- Entwässerungskonzept, GEO PROTECT Unternehmergruppe, Wachtendonk, 15.02.2023
- Studie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, GEO PROTECT Unternehmergruppe, Wachtendonk, 13.02.2023
- Bodendenkmalschutz, Kurzbericht zum Bearbeitungsstand vom 29.05.2020, Firma Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren
- Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 27.10.2022 sowie ergänzende Gutachterliche Stellungnahme vom 08.02.2023
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 07.02.2023
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 313, Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt, Netphen, April 2023
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Eschweiler, GMA, Köln, 16.12.2022

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans können städtische Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden. Die haushaltsrechtliche Betrachtung erfolgt in den entsprechenden Sitzungsvorlagen zu den Grundstücksverträgen.

Ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme der Planungsleistungen wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 30.11.2022 in nicht öffentlicher Sitzung beraten (VV Nr. 338/22). Der Abschluss des Vertrages wurde beschlossen.

Ggf. erforderliche Kostenübernahmen für notwendige projektbezogene Straßenumbaumaßnahmen oder Änderungen an Signalanlagen werden durch städtebauliche Verträge geregelt.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten u. a. in der Abteilungen 610, 660, 661 und 662.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Entwurf des Bebauungsplans 313 (ohne Maßstab) einschl. Legende
4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 313
5. Begründung zum Bebauungsplan 313 (Teil A und B)
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen der Behörden
8. Präsentation der Bürgerinformation vom 08.06.2023