

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.10.2023
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	08.11.2023

**Bebauungsplan 313 - RathausQuartier -
 hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) und (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.

Der Bebauungsplan 313 - RathausQuartier - (Anlagen 3 und 4) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 05.10.2023 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 des 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 (VV 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. 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) Satz 3 Nr. 2 BauGB in das Verfahren einbezogen werden.

In seiner Sitzung am 04.05.2023 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes 313 – RathausQuartier – öffentlich auszulegen (VV-Nr. 106/23). Der Planentwurf wurde mit der Begründung in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. 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 Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise beinhalten, als Anlagen 6 und 7 und die Stellungnahmen der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlagen 1 und 2 beigefügt. Hierbei sind sowohl die Stellungnahmen aus

der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB als auch die Stellungnahmen aus der Beteiligung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB enthalten.

Aufgrund einer Stellungnahme der StädteRegion Aachen wurde nach der öffentlichen Auslegung eine „Roteintragung“ auf der Planurkunde vorgenommen. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung hinsichtlich des Umgangs mit den Altlastenverdachtsflächen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist als Anlage 3, die textlichen Festsetzungen als Anlage 4 und die Begründung als Anlage 5 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil A und Teil B) als Abschlussbegründung hierzu.

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 Unternehmensgruppe, Wachtendonk, 15.02.2023
- Studie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, GEO PROTECT Unternehmensgruppe, 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
- Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des RathausQuartiers in Eschweiler, BSV, Aachen, Januar 2023

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 Rates der Stadt Eschweiler am 07.12.2022 in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen (VV Nr. 338/22) und abgeschlossen. Durch die Planung erforderliche Kosten für Straßenumbaumaßnahmen bzw. Änderungen an Signalanlagen werden zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten u. a. in den 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 mit Legende
4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
5. Begründung mit Umweltbericht
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen der Behörden