

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	11.12.2024
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Bebauungsplan 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung (Anlagen 2 und 3) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 28.11.2024 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Leonhardt gez. Vogelheim </div>			
1		2		3	
<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"/> 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
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<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"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz - umfasst eine Fläche von ca. 1,80 ha (Anlage 1). Er liegt am östlichen Rand der Eschweiler Innenstadt und wird umgrenzt von der Inde, der Indestraße, dem Abzweig der Indestraße südlich des Friedhofs und einem Teil des Drieschplatzes.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs umfassen im Wesentlichen das ehemalige Schlachthofgelände, den Ausweichstandort der Container der Realschule Patternhof sowie eine Teilfläche des Drieschplatzes. Die restlichen Flächen des Drieschplatzes befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben mit ihrer bisherigen Nutzung als Parkplatz sowie als Ausrichtungsort für Veranstaltungen und Volksfeste erhalten. Der Geltungsbereich umfasst zusätzlich einen Teilbereich des Abzweigs der Indestraße, die dem Schlachthofgelände vorgelagerte Parkplatzfläche sowie die dreiecksförmige Grünfläche.

Die letzten Nutzungen am Schlachthof wurden Ende 2018 aufgegeben, so dass für die ehemaligen Betriebsflächen eine Folgenutzung gesucht wurde. Der innenstadtnahe und gut erschlossene Standort hat ein großes Potential für ein Innovations- und Gewerbezentrum.

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurde bereits die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes - Drieschplatz - durchgeführt, welche am 05.07.2024 rechtswirksam wurde und die Flächen als Gewerbliche Bauflächen (G) darstellt. Um die geplanten Entwicklungen umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist Anlage 1 zu entnehmen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 308 wird gemäß §§ 1 ff. BauGB im regulären Planverfahren durchgeführt, hier: Angebotsbebauungsplan.

Ziel des Bebauungsplans 308 ist es, auf dem alten Gelände des Schlachthofes ein neues, modernes Innovations- und Gewerbezentrum zu entwickeln. 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 einem Gewerbebestandort.

Für das Strukturwandelprojekt wurde im Jahr 2023 ein Wettbewerb durchgeführt, für den sich rund 100 Architektenteams beworben haben. Ende 2023 fand die finale Jurysitzung für das zu entwerfende Innovations- und Gewerbezentrum statt. Bei dieser Sitzung wurden die 15 eingereichten Entwürfe der zuvor ausgelosten Architektenteams bewertet. Bei der vorgegebenen Wettbewerbsaufgabe standen die Architektenteams vor der Herausforderung einen nachhaltigen hochbautechnischen Entwurf zu entwickeln, der die umliegenden Freiflächen landschaftsplanerisch stimmig einbindet und sich gleichzeitig in das angrenzende Stadtzentrum Eschweilers einfügt (siehe dazu auch VV 203/23).

Das Architekturbüro asp Architekten GmbH aus Stuttgart, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner A24 Landschaft GmbH aus Berlin, entschied mit der Leitidee der Schaffung eines lebendigen Quartiers den Wettbewerb für sich. Der Gewinnerentwurf (Anlage 2) wurde am 12.12.2023 der Politik vorgestellt. Dieser Entwurf schafft mit einem mittig platzierten Gebäude einen räumlichen und sozialen Kern im Quartier, der mit einer Kantine und Flächen für Konferenzen, Ausstellungen und Fortbildungen Raum für Austausch und Innovation bietet. Der Kern des Quartiers wird umgeben von Multifunktionshallen, Laboren und obergeschossigen Büroeinheiten. Die bauliche Konzipierung und die räumliche Anordnung des Entwurfes schaffen eine offene Struktur mit einer Platzgestaltung, die das Innovations- und Gewerbezentrum auch im öffentlichen Interesse erlebbar machen. Der Entwurf bildet die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan 308.

Der gewählte Standort für das zu entwickelnde Innovations- und Gewerbezentrum wird insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage mit einer sehr guten verkehrlichen Erschließung und einer Anbindung an das ÖPNV-Netz, einer Vielzahl von unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen in der Umgebung und der Nähe zu zahlreichen Wohngebieten als besonderes gut geeignet angesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplans 308 - Alter Schlachthof/Drieschplatz - mit dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 1) zu beschließen. Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

an dieser Bauleitplanung mit dem Entwurf (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müssen weitere externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit wird sich aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren ergeben. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans können städtische Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden. Eine detaillierte haushaltrechtliche Darstellung erfolgt in den Sitzungsvorlagen zu den Grundstückskaufverträgen.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Hochbaulich-städtebaulicher Wettbewerb
3. Begründung