

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.04.2026
----	------------------	--	------------	------------

**Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz -;
 hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und
 Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – (Anlagen 2 und 3) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft _____		Datum:					
1		2		3		4	
<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"/> 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	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<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"/> 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:

Vorlagen zu diesem Verfahren:

- 408/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen (VV 408/24).

Ziel des Bebauungsplans 308 ist es, auf dem ehemaligen Gelände des Schlachthofes an der Indestraße 20 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 diesem in hohem Maße geeigneten Gewerbebestandort.

Für das 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 den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 308.

Der Entwurf des Bebauungsplans 308 wurde in der Zeit vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht sowie im Rathaus ausgehängt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise enthalten, 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – ist als Anlage 2 und 3, seine Begründung mit Umweltbericht als Anlage 4 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz – (Anlagen 2 und 3) mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) BauGB 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), 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 der Kommune Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf des Bebauungsplans 308 (ohne Maßstab) einschließlich Legende
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 308
4. Begründung zum Bebauungsplan 308 (Teil A und B)
5. Stellungnahmen der Behörden