

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	20.09.2018
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Bebauungsplan 298 - Westlich Vöckelsberg -;
 hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 298 – Westlich Vöckelsberg – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung 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: 06.09.2018 gez. Bertram gez. Gödde			
1		2		3	
<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"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<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:

Infolge stetig steigender Bevölkerungszahlen und des anhaltenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Eschweiler zählt es zu den allgemeinen Zielen der Stadt, weitere Wohnbauflächen an geeigneten Standorten zu entwickeln.

Nach der erfolgreichen Realisierung des ressourcenoptimierten Wohngebietes „Neue Höfe Dürwiß“ soll nun in Zusammenarbeit mit den bewährten Projektpartnern auch am innenstadtnahen Standort „Westlich Vöckelsberg“ nördlich der Königsberger Straße ein ökologisch hochwertiges Faktor X- Wohnquartier mit energetisch durchdachter, nachhaltiger Bebauung entstehen.

Hierzu haben die Stadt Eschweiler, die Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co.KG (STRUK), die RWE Power AG und die Entwicklungsgesellschaft indeland im August 2018 eine Projektvereinbarung unterzeichnet, in der sie sich u.a. verpflichten, das geplante Wohngebiet ressourcenoptimiert zu planen und zu entwickeln.

Das innenstadtnahe Plangebiet liegt nördlich der Königsberger Straße und soll von dort aus, in Verlängerung der Preyerstraße, verkehrstechnisch erschlossen werden. Es handelt sich um eine stark abfallende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich überwiegend im Eigentum der Stadt Eschweiler und der RWE Power AG befindet. Das westlich im Plangebiet gelegene Fremdgrundstück soll, ebenso wie die städtischen Flächen im Bereich des geplanten Wohngebietes, von der STRUK angekauft werden. Diese wird die Grundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplans einer Vermarktung zuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 298 umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 4,1 ha. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler ist der südliche Bereich als Wohnbaufläche und der nördliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch das Bebauungsplanverfahren 298 soll in dem südlichen ca. 2 ha großen Bereich ein Wohngebiet entwickelt werden. Die nördlichen landwirtschaftlichen Flächen werden in den Geltungsbereich einbezogen,

- um die durch die künftige Bebauung erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar vor Ort zu sichern,
- um durch die konkrete Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen zu einer höheren Akzeptanz der Autobahnnähe beizutragen und
- um ausreichend Flächen für Rückhaltemaßnahmen für die großen Mengen an Außengebietswässern bereitstellen zu können, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet anfallen.

Geplant ist ein Quartier mit zwingend II-geschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise, in dem nur begrünte Flachdächer zugelassen werden sollen. Die Gründe für die in Eschweiler erstmalige Festsetzung von Flachdächern mit Extensivbegrünung sind vielfältig. Grundsätzlich verbessern begrünte Dächer das Klima, filtern Schadstoffe aus der Luft und sparen Energie bei der Heizung. Speziell im Hinblick auf die stark abfallende Topographie der Flächen attraktivieren begrünte Flachdächer die stadtgestalterische Qualität der Siedlung. Hauptgrund für die Festsetzung im Plangebiet „Westlich Vöckelsberg“ ist jedoch die positive Auswirkung von Gründächern auf den Wasserhaushalt. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals, in den die Niederschlagswässer eingeleitet werden sollen, ist im Wohngebiet der Versiegelungsgrad des Bodens bestmöglich zu reduzieren. Gründächer ermöglichen eine Reduzierung der Einleitmenge im Verhältnis zu sonstigen Dachausführungen um bis zu 30 %. Niederschläge werden zeitverzögert und abzüglich einer Verdunstungsmenge in das Kanalsystem eingeleitet. Die Stadtentwässerung kann entlastet und die Hochwassergefahr gemindert werden.

Die Planung trägt zur Deckung des bestehenden Bedarfs an zentrumsnahen Wohnflächen bei und berücksichtigt gleichzeitig neue Maßstäbe für nachhaltiges, umwelt- und klimafreundliches Planen und Bauen.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplans 298 – Westlich Vöckelsberg – und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Gutachten

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

- BP 298 Vöckelsberg in Eschweiler, - Durchführung von Sickeruntersuchungen und - Untersuchungen -, Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Januar 2018 (Orientierende Bodenuntersuchung),

- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 298 „Westlich Vöckelsberg“ Stadt Eschweiler – Stadtbezirk Innenstadt, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, Entwurf Juni 2018,
- Untersuchung der zu erwartenden Geräuschimmissionen in einem potenziellen Plangebiet in Eschweiler „Am Vöckelsberg“, ACCON Köln GmbH, Juli 2017.

Finanzielle Auswirkungen:

Städtische Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 15.000 qm sowie ein etwa 4.800 qm großes Privatgrundstück sollen durch die STRUK angekauft werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans können diese Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden. Die haushaltsrechtliche Betrachtung erfolgt in den entsprechenden Sitzungsvorlagen zu den Grundstücksverträgen.

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 den Grundstückseigentümern (Stadt bzw. 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. Geltungsbereich
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Begründung