

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	28.01.2026
----	------------------	--	------------	------------

Bebauungsplan 305 - Hüchelner Straße/Stadionstraße - ; hier: Beschluss der erneuten frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan 305 - Hüchelner Straße/Stadionstraße - (Anlagen 1 bis 3) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler wird beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Molls	Datum: 14.01.2026 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Nowicki gez. Vogelheim </div>		
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:

Vorlagen zu diesem Verfahren:

- 373/20: Aufstellungsbeschluss
- 210/21: Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 305 – Hühelner Straße/Stadionstraße – gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (vgl. VV 373/20). In seiner Sitzung am 17.06.2021 hat der gleiche Ausschuss 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 (vgl. VV 210/21).

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes mit bezahlbarem Geschosswohnungsbau in Verbindung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in Weisweiler-Hücheln.

Aufgrund der Nachverdichtung im Innenbereich mit Wohnnutzung wurde zunächst das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Da sich im Projektverlauf neue Erkenntnisse zur Komplexität der umweltrelevanten Themen ergeben haben, wird das Verfahren nun als vollständiges Verfahren gem. § 1 ff BauGB fortgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und an die Planungsziele angepasst (vgl. VV 010/26, Beschluss der 26. Flächennutzungsplanänderung in gleicher Sitzung).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 305 fand in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Neben den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden auch öffentliche Stellungnahmen eingebracht, die eine wesentliche Grundlage für umfangreiche Änderungen der Planung sowie die Erstellung und Optimierung von Gutachten und Konzepten bildeten.

Im Rahmen der 2021 durchgeführten ersten frühzeitigen Beteiligung gingen insbesondere zu folgenden Themen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit ein (nicht abschließend):

- Verkehrsanbindung/Verkehrerschließung
- Immissionsschutz
- Bauhöhe
- Wahl des beschleunigten Verfahrens
- Busanbindung
- Spielplatzfläche
- Hochwasser- und Überflutungsproblematik

Angesichts des seit der ersten Beteiligung verstrichenen Zeitraums und der umfassenden Änderungen der Planung wird mit der nun überarbeiteten Planungsfassung eine erneute frühzeitige Beteiligung angestrebt. Ziel ist eine umfassende Information der Öffentlichkeit sowie die Erarbeitung einer optimierten, bedarfsgerechten Planung auf Basis eventuell neu eingehender Anregungen.

Zum vorliegenden Beschluss der erneuten frühzeitigen Beteiligung wird zunächst auf eine detaillierte Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten frühzeitigen Beteiligung verzichtet. Die Stellungnahmen bleiben jedoch Bestandteil des Verfahrens und werden im nächsten Verfahrensschritt (Beschluss der öffentlichen Auslegung) gemeinsam mit den Stellungnahmen aus der anstehenden erneuten frühzeitigen Beteiligung abgewogen.

Die Stadt Eschweiler wird bei der Entwicklung dieses Projektes seit 2018 durch NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.Urban KE), einem hundertprozentigen Beteiligungsunternehmen des Landes Nordrhein-Westfalen, unterstützt (vgl. VV 170/18). Entsprechend des Entwicklungsvertrages vom 29.03.2019 hat NRW.URBAN KE in enger Abstimmung mit der Stadt die Projektsteuerung, Koordination und Auswertung erforderlicher Gutachten und Konzepte sowie die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, inkl. Textlicher Festsetzungen und Begründung übernommen.

Die Verwaltung empfiehlt, die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung (Anlagen 1 bis 3) zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

2018 wurde entschieden, dass das Plangebiet mit Unterstützung von NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH entwickelt werden soll. Ziel war eine zeitnahe Entwicklung, Vermarktung und Bebauung des geplanten Wohngebietes (vgl. VV 170/18). Die Kosten sind über ein Darlehen bei der NRW.BANK gedeckt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 305 – Hüchelner Straße/Stadionstraße – wurden externe Gutachten vergeben. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910000 – Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen – zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung