

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

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

8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße –; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
2. Gleichzeitig wird gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße – (Anlage 3) mit zugehöriger Begründung (Anlage 6) in der vorgelegten Fassung beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Costantini		Datum: 15.01.2026 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Nowicki gez. Vogelheim </div>					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> 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:

Mit Schreiben vom 04.12.2024 hat die GWG Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen mbH einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße – sowie auf Abschluss eines damit verbundenen städtebaulichen Vertrages gestellt (Anlage 2). Die GWG und das Senioren- und Betreuungszentrum Eschweiler (SBZ) planen eine Erweiterung des Seniorenzentrums in Eschweiler-Röthgen. Auf der nördlichen Fläche des Grundstücks sollen Apartments für Auszubildende und Angehörige von betreuten Seniorinnen und Senioren entstehen. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Röthgen unmittelbar südlich des Gleises der Eschweiler Talbahn und nordwestlich der Wendeanlage der Johanna-Neuman-Straße. Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Eckbereich des Grundstücks des Senioren- und Betreuungszentrums der StädteRegion Aachen und ein nordöstlich angrenzendes Grundstück.

Der städtebauliche Entwurf (Anlage 6, Seite 10) zeigt die geplante Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums mit einem separaten länglichen viergeschossigen Baukörper in Nordwest-Südost Ausrichtung. Dieser Baukörper orientiert sich an den südwestlich gelegenen Bestandsgebäuden des Seniorenzentrums.

Das geplante Vorhaben liegt überwiegend im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 51. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 lässt die geplante zusätzliche Erweiterung zu; die vorgesehenen Baukörper liegen jedoch nicht in den dort festgesetzten überbaubaren Flächen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen und um dabei gemäß § 1 (3) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll der Bebauungsplan 51 in diesem Teilbereich geändert werden. Die Änderung umfasst im Wesentlichen eine Ausweitung der bislang festgesetzten Baugrenzen. Im Hinblick auf Klimaschutz und -anpassung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das geplante Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung eines sog. beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB; entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) wird verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB entfällt ebenfalls. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Bilanzierung von Ausgleichsmaßnahmen und die entsprechende Umsetzung eines Ausgleichs sind ebenfalls nicht erforderlich.

Für die Bauleitplanung wurden eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf einwirkende Schienenverkehrsgeräusche (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 01/2026) und eine Artenschutzprüfung, Stufe I und II (faunaix, Faunistik und Umweltplanung, M. Oligschläger, 07/2025) durchgeführt. Ausgehend von den Ergebnissen der Untersuchungen wurden Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz sowie zum Natur-/Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße – (Anlage 3) mit dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich und zugehöriger Begründung (Anlage 6) zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße – (Anlage 3) mit zugehöriger Begründung (Anlage 6) in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme der Planungsleistungen abgeschlossen.

Personelle Auswirkungen:

Das Planverfahren bindet als kommunale Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Antrag Aufstellung Bebauungsplan und Abschluss Städtebaulicher Vertrag
3. Entwurf des Bebauungsplans
4. Legende zum Bebauungsplanentwurf
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung zum Bebauungsplan