

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße -; hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlagen 1 und 2) abgewogen.

2. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - (Anlagen 4, 5 und 6) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 7) und Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 8) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Molls _____		Datum: 16.04.2026 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Nowicki gez. Duikers </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:

- 146/24: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, innenstadtnahen Wohnquartiers und der neuen Hauptfeuerwache.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB neben den Flächen des Vorhabenträgers auch Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen, um auch dort die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches und des Vertragsgebiets ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Insgesamt sind für das neue Wohnquartier 7 Mehrfamilienhäuser geplant. Etwa 30 % davon sollen als geförderter Wohnungsbau entwickelt werden. Des Weiteren wird ein Angebot für betreutes Wohnen geschaffen. Die winkelförmigen Baukörper werden derart angeordnet, dass sie im mittleren Bereich jeweils eine platzförmige Fläche ausbilden, die dem gemeinsamen Aufenthalt und dem Kinderspielen dient. Des Weiteren soll ein zentral im Quartier gelegener, öffentlicher Platz entstehen, der zum Verweilen einlädt und als sozialer Treffpunkt dienen soll. Um dem hohen Wohnungsbedarf gerecht zu werden, ist im Zentrum des neuen Quartiers eine viergeschossige Bebauung mit einem zusätzlich zurückgesetzten Nicht-Vollgeschoss geplant. Für die restlichen Bereiche ist eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlich zurückgesetztem Nicht-Vollgeschoss geplant. Die obersten Dachabschlüsse sollen als Flachdächer mit Dachbegrünung hergestellt werden. Innerhalb des Quartiers sind unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Die entsprechende Planung des neuen Wohnquartiers ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 7) zu entnehmen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, ist auf einer Fläche von rund 14.000 m² die neue städtische Hauptfeuerwache vorgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich dem 16.09.2024 im Internet sowie durch Aushang im Rathaus durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind als Anlage 9 beigefügt. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich hauptsächlich auf Bedenken und Vorschläge zu verkehrlichen Aspekten, zur Entwässerung, zu schalltechnischen Aspekten, zu den vorhandenen Bodenbelastungen, sowie zu Belangen des Natur- und Artenschutzes. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 10 beigefügt. Die eingegangenen Äußerungen betreffen im Wesentlichen Bedenken und Anregungen zur Entwässerung, zu verkehrlichen Aspekten, zu den vorhandenen Bodenbelastungen und zu den Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden. Hinweise sind vor allem zum Braunkohlebergbau, zur Erdbebenzone, zu den Altlastenverdachtsflächen, der militärischen Flugzone, zur Bodenbeschaffenheit und zur aktiven Kraftstofffernleitung Würselen-Altenrath vorgetragen worden. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Anregungen und Hinweise wurden, soweit planungsrechtlich relevant, berücksichtigt und in die Planung bzw. in die Begründung eingearbeitet. Die erforderlichen Fachgutachten wurden erstellt.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens wurde daher eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die ermöglichten Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Das Kompensationsdefizit muss durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich mit dem Investor vereinbart.

Zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Dieser wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität bzw. dem

Rat der Stadt Eschweiler zur Beschlussfassung vorgelegt. Unter anderem werden darin folgende konkrete Pflichten und Leistungen geregelt: die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung des Projekts, Fristen für Beginn und Fertigstellung inkl. Absicherung, Herstellung und Kostentragung der Erschließungsanlagen, Bürgschaften oder andere Sicherheiten, Umwelt- und Ausgleichsmaßnahmen, Vertragsstrafen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern stellt nur einige Beispiele dar.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - ist als Anlage 4, 5 und 6 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 7 und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht als Anlage 8 beigefügt.

Die entsprechenden Unterlagen für die öffentliche Auslegung sind durch das Büro RaumPlan (Aachen) erarbeitet worden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße - mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der Veröffentlichung zu beschließen.

Gutachten

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

- ACCON Köln GmbH (März 2026): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 „Jülicher Straße / Friedensstraße“ in Eschweiler.
- Bau-Land-Partner, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Februar 2020): Standorteinschätzung Eschweiler Jülicher Straße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (März 2025): Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (Oktober 2025): Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg, Büro RaumPlan Aachen (Mai 2025): Erhaltungsfähiger Baumbestand Standortkartierung Jülicher Straße / Friedensstraße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (November 2024): Stellungnahme zu Standortkartierung des erhaltungsfähigen Baumbestandes Jülicher Straße / Friedensstraße.
- Büro für Umweltplanung Haese Stolberg (April 2026): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2013): Rückbau und Umnutzung des Betriebsgeländes der Fuchs Europe Schmierstoff GmbH, Dokumentation.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (März 2022): Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, Umgang mit Altlasten.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (November 2022): Bodenuntersuchung zur Kostenschätzung für eine Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, Betriebsgelände der Fuchs Lubricants GmbH Germany.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (Januar 2025): Übersichtskarte Untergrundverunreinigungen ehem. Fuchs und ehem. Valspar.
- HYDR.O. Geologen und Ingenieure Aachen (April 2025): Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler – Masterplan West (ehem. Fuchs-Gelände).
- Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH Aachen (April 2025): Erschließung des Fuchs-Geländes und Hinter Dreiers Gärten in Eschweiler, Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation.

- Ingenieurgruppe IVV Aachen (November 2024): Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) 14 „Jülicher Str. / Friedensstraße“ Stadt Eschweiler, Untersuchungsbericht.
- Ingenieurgruppe IVV Aachen (März 2026): Stellungnahme Knotenpunkt „Jülicher Straße/Kochsgasse/Indestraße“.
- IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH (März 2026): Erschließung Masterplan West B-Plan Nr. 14 Jülicher Straße – Friedensstraße in Eschweiler, Entwässerungskonzept.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme der Planungsleistungen abgeschlossen. Des Weiteren muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Personelle Auswirkungen:

Das Planverfahren bindet Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit
- Anlage 2: Abwägung Stellungnahmen der Behörden (TöBs)
- Anlage 3: VBP 14 + VEP Geltungsbereich
- Anlage 4: Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) 14
- Anlage 5: Legende
- Anlage 6: Textliche Festsetzungen
- Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Anlage 8: Begründung inkl. Umweltbericht
- Anlage 9: Stellungnahmen Öffentlichkeit
- Anlage 10: Stellungnahmen der Behörden (TöBs)