

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.07.2026
2.	Vorberatung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	07.07.2026
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	08.07.2026

8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße –; hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage (Anlage 1) abgewogen.
- Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- Die 8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße – (Anlagen 2-4) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft _____ gez. Schütte		Datum: 17.06.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt		☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja		☐ einstimmig ☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Vorlagen zu diesem Sachverhalt:

- VV 016/26: Beschluss zur Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans

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. 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.

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.

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 Bauleitplanung 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) wurde verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB entfielen ebenfalls. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Bilanzierung von Ausgleichsmaßnahmen und die entsprechende Umsetzung eines Ausgleichs waren ebenfalls nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 28.01.2026 die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen (VV 016/26). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand durch Veröffentlichung im Internet sowie durch Aushang im Rathaus im Zeitraum vom 13.02.2026 bis einschließlich 16.03.2026 statt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurden im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Hinweise beinhalten, als Anlage 6 beigelegt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden gegenüber dem Planentwurf nachträgliche Änderungen in Form von Roteintragungen in der Planurkunde vorgenommen:

- Für eine eindeutige Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Baugrenzen wurden in der Planzeichnung zusätzliche Maßketten eingezeichnet. Eine Änderung der Baugrenzen geht damit nicht einher.
- Ausgehend von der Stellungnahme der EVS EUREGIO Verkehrsschienennetz GmbH als Betreiberin der angrenzenden Bahnstrecke wurden Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes aufgenommen.
- Die Legende zur Planzeichnung wurde um die Symbole der Kartengrundlage ergänzt.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Änderungen sind hier in kursiver Schrift gekennzeichnet.

Die Verwaltung empfiehlt die 8. Änderung des Bebauungsplans 51 – Odilienstraße – gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung als Abschlussbegründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger hat die Kosten für die Planungsleistungen und die Gutachten übernommen. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Personelle Auswirkungen:

Das Planverfahren bindet als kommunale Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TöB)
2. Entwurf des Bebauungsplans
3. Legende zum Bebauungsplanentwurf
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan
6. Stellungnahmen der Behörden (TöB)