

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	öffentlich	01.10.2026
----	------------------	--	------------	------------

Bebauungsplan 137 - Nördlich Dreiers Gärten -; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 137 – Nördlich Dreiers Gärten - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Costantini		Datum: 28.08.2026 gez. Nowicki gez. Vogelheim					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt	
☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen	
☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt	
☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 19.03.2026 hat die Projekt Dreiers Gärten GmbH, mit ihrem Geschäftsführer Herrn E. Turan, bei der Stadt Eschweiler für die in Anlage 1 umgrenzten Grundstücke des ehemaligen Gewerbestandortes „Lackfabrik Merckens“ bzw. „VALSPAR Industries“ sowie weitere Grundstücke im Bereich nördlich der Straße „Dreiers Gärten“ einen Antrag auf Einleitung des notwendigen Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung des Gebietes eingereicht. Der Investor beabsichtigt auf der knapp 10 ha großen Fläche ein Wohnquartier zu entwickeln. Im nördlichen Bereich sind, aufgrund der direkten Nähe zur Autobahn A4, nichtstörende Gewerbeflächen und Dauerkleingärten als Übergang zum Wohngebiet geplant.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Verwaltung beauftragt, den für dieses Projekt notwendigen ersten Schritt einzuleiten und die Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. VV 142/24, 171/25 sowie 334/26) durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung erst in den Grundzügen dar. Eine vertiefende Umsetzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) aus diesen Grundzügen konkreter weiterentwickelt. Zur Vorbereitung dieser verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers beschlossen (vgl. VV 019/25).

In der Zeit vom 01.09.2025 bis zum 26.11.2025 wurde der „städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb Nördlich Dreiers Gärten“ durchgeführt. Nach intensiver Prüfung und Diskussion entschied das mit externen Fachleuten sowie Vertretern der Politik und der Verwaltung besetzte Preisgericht in seiner Sitzung am Donnerstag, 05.02.2026 den ersten Preis für den Wettbewerb an das Büro „Thomas Schüler Architekten Stadtplaner“ aus Düsseldorf mit „arbos landscape GmbH“ aus Hamburg zu vergeben. Der entsprechende Siegerentwurf wurde der Politik in der SUMA-Sitzung am 28.04.2026 vorgelegt (vgl. VV 175/26). Bis Ende Mai konnten die Ausschussmitglieder dazu noch Bedenken und Anregungen äußern. Der Lageplan des Siegerentwurfs ist erneut als Anlage 2 beigefügt.

Im Rahmen des anschließenden Entwurfs-, Konkretisierungs- und Abstimmungsprozesses hat die Projekt Dreiers Gärten GmbH, in Abstimmung mit der Verwaltung, den prämierten städtebaulichen Entwurf gemeinsam mit dem Büro „Thomas Schüler Architekten Stadtplaner“ weiterentwickelt (Anlage 3). Dabei sind sowohl die Anregungen aus der Preisgerichtssitzung als auch die der Politik berücksichtigt worden. Die Politik hob insbesondere die bereits in den Wettbewerbsauslobungsunterlagen festgelegte Verteilung von zwei Dritteln Einfamilienhäuser (EFH) zu einem Drittel Mehrfamilienhäuser (MFH) hervor. Diese Vorgaben waren im Siegerentwurf bisher nicht eingehalten worden. Daher wurde in diesem Abstimmungsprozess eine Erhöhung des Anteils an EFH eingefordert.

Das Konzept wurde hinsichtlich des EFH-Anteils überarbeitet. Entlang der verlängerten Friedensstraße sind nun, statt der ursprünglichen MFH, auf der östlichen Seite EFH vorgesehen. Mit einer dreigeschossigen Ausbildung zur Friedensstraße und einer zweigeschossigen Staffelung zum Plangebiet übernehmen die EFH die Funktion eines vermittelnden Übergangs zwischen dem höher verdichteten Quartier im Bereich des VBP 14 (Jülicher Straße/Friedensstraße) und dem durchmischten, von Einfamilienhäusern geprägten, hier betrachteten, Quartier Nördlich Dreiers Gärten (Entwurf BP 137). Gemäß Gegenüberstellung (Anlage 4) liegt der Anteil Nettobauland (NBL) für die EFH nun bei 70 % und für die MFH bei 30 %.

Des Weiteren wurde der Entwurf westlich des Quartiersplatzes angepasst. Der Siegerentwurf sah hier Wohnnutzungen vor. Diese waren jedoch nicht durch die geplante 28. Flächennutzungsplan-änderung – Nördlich Dreiers Gärten – abgedeckt. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sieht für diesen Bereich „Gewerbliche Bauflächen“ vor. Entsprechend wurde der Bereich noch einmal überplant. Der neue Entwurf sieht an dieser Stelle nun einen „Bürohof“ vor, der Platz für beispielsweise Büronutzungen, Dienstleistungen und Arztpraxen und ggf. Läden im Erdgeschoss bietet. Des Weiteren wurden die „Gewerblichen Bauflächen“ im Norden Richtung Autobahn erweitert. Der Anteil an „Gewerblichen Bauflächen“ wurde im Vergleich zum Siegerentwurf um insgesamt 5.221 m² vergrößert (Anlage 4).

Das positive Leitbild des Quartiers mit dem zentralen Element der „grünen Mitte“ bleibt weiterhin erhalten. Allerdings wurden vom Investor aufgrund der Neuordnung der Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser sowie der Vergrößerung der gewerblichen Flächen die öffentlichen

Grünflächen insgesamt im Vergleich zum Siegerentwurf um 4.700 m² reduziert. Dabei handelt es sich im überwiegenden Teil um Flächen entlang der Autobahn aber auch die „grüne Mitte“ wurde um ca. 525 m² verkleinert (Anlage 4).

Auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes soll nun in einem nächsten Schritt das Bebauungsplanverfahren gestartet werden.

Ein städtebaulicher Entwurf, wie der in Anlage 3 vorgelegte Plan, stellt in dieser frühen Phase der Bauleitplanung eine konzeptionelle Grundlage dar, die städtebauliche Ziele, räumliche Leitbilder und funktionale Zusammenhänge sichtbar macht. Er ist jedoch kein verbindlicher Umsetzungsplan. Im weiteren Verfahren – insbesondere bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Abstimmung mit den Fachbehörden – werden einzelne Elemente des Entwurfs regelmäßig konkretisiert, angepasst oder verworfen. Diese Weiterentwicklung ist ein normaler und notwendiger Bestandteil der Planung, um rechtliche Anforderungen, technische Machbarkeit, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und neue Erkenntnisse zu berücksichtigen. Daher dient der städtebauliche Entwurf als Orientierung für den anschließenden Bebauungsplan, der nach dem Beschlussrechtlich verbindliche Vorgaben für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke gibt.

Im Rahmen des zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließenden Erschließungsvertrags mit dem Investor wird festgelegt, dass der dann als Basis für den Bebauungsplan vorliegende städtebauliche Entwurf als maßgebliche Grundlage für die Ausgestaltung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen dient.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplans 137 – Nördlich Dreiers Gärten – mit dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 1) zu beschließen. Im Anschluss werden durch die beauftragten Stadtplanungs-/Architekturbüros die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung erarbeitet und dann durch die Verwaltung dem SUM_Ausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für Gutachten, Planungen, etc. zu übernehmen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans bindet als kommunale Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Siegerentwurf

Anlage 3: Überarbeiteter Entwurf

Anlage 4: Gegenüberstellung