



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

172/11

1

Sitzungsvorlage

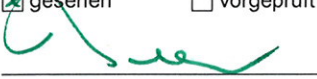
Datum: 10. Juni 2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	07.07.2011	
2.				
3.				
4.				

**1. Änderung des Bebauungsplans 216 - Bushof -
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 216 - Bushof - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 	
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

In den letzten Monaten haben mehrere Investoren Interesse bekundet, auf den städtischen Grundstücken westlich des Arbeitsamtes an der Indestraße ein größeres Bauprojekt zu entwickeln. Aktuell werden diese Flächen als Parkplatz bzw. Grünanlage genutzt.

Dieser Standort direkt am Bushof und in fußläufiger Entfernung zu den zentralen Angeboten der Eschweiler Innenstadt und zum Krankenhaus bietet mit einer Ausrichtung nach Süden zur Inde große Potenziale für einen Gebäudekomplex zum Thema „betreutes Wohnen“ / „Mehrgenerationen-Wohnen“ mit ergänzenden Nutzungen. Erste Ideen für das Bauprojekt betrachten dabei Nutzungen mit einer Mischung aus Wohnen kombiniert mit gesundheitsbezogenen Dienstleistungen, medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und Gastronomie. Zusätzlich sind auf mehreren Ebenen Parkplätze vorgesehen.

Die betrachteten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 216 - Bushof -, rechtskräftig seit 25.08.1995. Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Indestraße und dem südlichen Ufer der Inde zwischen der Skater-Anlage und der Brücke am Langwahn. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen des Eschweiler Bushofes. Im zentralen Bereich ist das Gebäude des Arbeitsamtes in einem Mischgebiet festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Parkhaus mit drei Ebenen und einer Zufahrtsstraße festgesetzt. Aus unterschiedlichen Gründen wurde das Parkhaus westlich des Arbeitsamtes nicht verwirklicht. Auf den festgesetzten Flächen für das Parkhaus befinden sich derzeit ein öffentlicher Parkplatz sowie Teile einer Grünfläche. Eine stark durchgrünte fußläufige Verbindung (Götz-Briefs-Weg) verläuft am nördlichen Ufer der Inde.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Umsetzung des vorgeschlagenen Projektes nicht möglich, da für diese Grundstücke nur die Nutzung eines Parkhauses festgesetzt ist. Um dort Nutzungen analog zu einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Verwaltung etc. zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 - Bushof - verfolgt die Stadt das Ziel, die mindergenutzten Flächen westlich des Arbeitsamtes neu zu strukturieren und einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes können dort ein oder mehrere III-IV geschossige Wohn- und Geschäftshäuser den „Stadteingang“ zur Eschweiler Innenstadt neu definieren. Dabei soll das nördliche Ufer der Inde als Promenade für die Bürger erhalten bleiben und im Rahmen des Projektes aufgewertet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 - Bushof - mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

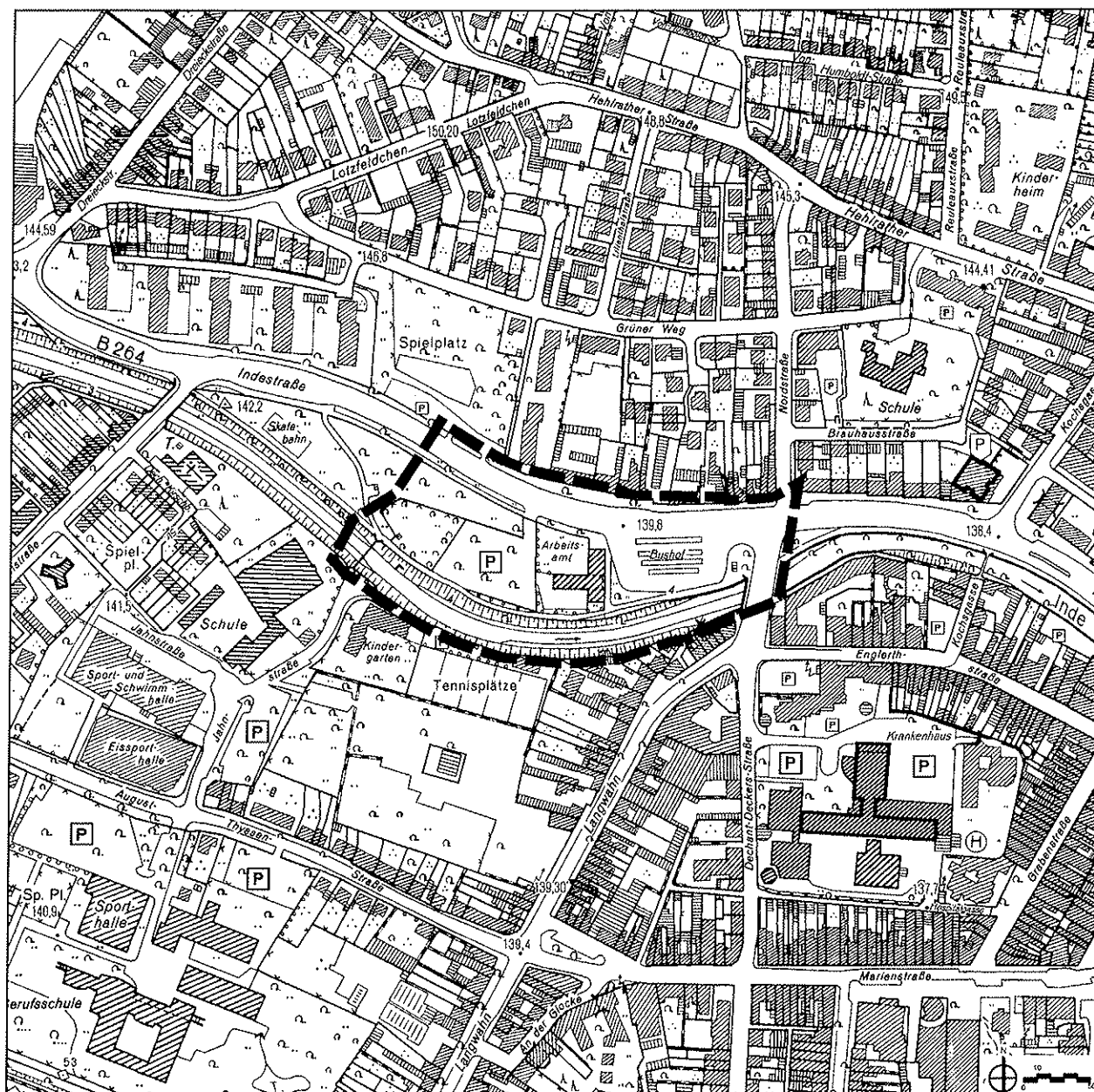
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen westlich des Arbeitsamtes befinden sich im Eigentum der Stadt Eschweiler. Für die Weiterführung des Verfahrens notwendige Gutachten sind durch die Stadt zu beauftragen. Ggf. können die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehenden Planungs- und Gutachterkosten etc. und die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen auf einen Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übertragen werden. Im weiteren Verfahren werden ggf. die haushaltsrechtlich relevanten Kosten benannt.

Anlage

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 216 / 1. Änderung - Bushof -



Abgrenzung des Geltungsbereichs