

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.12.2021
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**RathausQuartier**

**hier: Auftrag an die Verwaltung zur Umsetzung einer Variante im Bebauungsplanverfahren**

**Beschlussvorschlag:**

- Der Ausschuss nimmt die durch den Projektentwickler (Ten Brinke Gruppe) vorgestellten drei Varianten zur zukünftigen Entwicklung des Rathaus-Quartiers zur Kenntnis.
- Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage der Variante \_\_\_\_\_ das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – zeitnah weiterzuführen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  _____ gez. Breuer		Datum: 26.11.2021  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Leonhardt</span> <span>gez. Kaefer</span> </div>					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
<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
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<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 Datum vom 17.02.2021 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes 313 – RathausQuartier – beschlossen. Zum Hintergrund wird auf die Sitzungsvorlage 073/21 verwiesen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans 313 – RathausQuartier – ist es, Planungsrecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeinutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen im Umfeld des bestehenden städtischen Rathauses zu schaffen. Als Grundlage für den Bebauungsplan sollte im weiteren Verfahren für die betrachteten Flächen ein städtebauliches Konzept in enger Kooperation mit den Grundstückseigentümern und deren Projektentwickler erstellt werden.

Den Entwurf eines städtebaulichen Konzeptes in drei Varianten wird ein Vertreter des Projektentwicklers (Ten Brinke Gruppe) in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 09.12.2021 präsentieren. Der Projektentwickler beschreibt die Varianten wie folgt:

### Variante 1: (vgl. Anlage 1)

*„In der Planungsvariante 1 sollen jeweils in den Häusern 1, 2 und 3 Wohnungen entstehen. In Haus 4 ist zudem eine Einrichtung für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen geplant. Neben diesen Nutzungen sollen zudem ein Gewerberiegel und eine Kita am Standort realisiert werden. Im Gewerberiegel ist neben einem Lebensmittel im Erdgeschoss, die Ansiedlung der Volkshochschule sowie weiterer Büroflächen in den Obergeschossen vorgesehen. Nördlich des Gewerberiegels befindet sich ein großflächiger Parkplatz, welcher sich Richtung Rathaus erstreckt. Die Kita befindet sich in dieser Planungsvariante am Rande des Quartiers zur Dürener Straße.“*

### Variante 2: (vgl. Anlage 2)

*„In der Planungsvariante 2 sollen neben einem Gewerberiegel und einer Kita, eine Einrichtung für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen (Haus 4) realisiert werden. Zusätzlich sollen am Standort jeweils in den Häusern 1, 2 und 3 Wohnungen entstehen. Die Innenhöfe der Wohnungsbauten sollen sich dabei zum Rathaus hin orientieren. Im Gewerberiegel ist neben einem Lebensmittel im Erdgeschoss, die Ansiedlung der Kita sowie der Volkshochschule in den Obergeschossen vorgesehen. Die Außenspielfläche der Kita ist dabei auf einer der Dachflächen des Gewerberiegels geplant. Zusätzlich bietet der Gewerberiegel Raum für mögliche andere Nutzungen. Ein großflächiger Parkplatz befindet sich nördlich zum Gewerberiegel.“*

### Variante 3: (vgl. Anlage 3)

*„Bei der Planungsvariante 3 sollen jeweils in den Häusern 1, 2 und 3 Wohnungen entstehen. Im Haus 4 ist die Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen geplant. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen Gewerberiegel und eine Kita. Im Gewerberiegel ist neben einem Lebensmittel im Erdgeschoss, die Ansiedlung der Volkshochschule sowie weiterer kleinteiliger Büroflächen in den Obergeschossen vorgesehen. Die Kita befindet sich in der zentralen Mitte des Quartiers, nördlich zum Quartiersplatz, welcher zwischen dem Rathaus und dem Gewerberiegel entstehen soll. Zusätzliche Aufenthaltsqualitäten sollen durch grüne Innenhöfe geschaffen werden, die vor allem durch die Reduzierung der ebenerdigen Parkplätze möglich werden.“*

Um das Bebauungsplanverfahren 313 – RathausQuartier – fortführen zu können, ist eine Entscheidung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses erforderlich, welche der vorgestellten Varianten weiter ausgearbeitet werden soll.

Im Bebauungsplanverfahren wird als nächster Schritt mit der Vorzugsvariante der städtebauliche Vorentwurf erarbeitet, der dem Ausschuss im Frühjahr 2022 vorgelegt werden soll. Der Ausschuss entscheidet dann im Bebauungsplanverfahren über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach dem Baugesetzbuch.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden. Haushaltsmittel für Gutachten stehen bei dem im Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910000 – Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen – zur Verfügung.

**Personelle Auswirkungen:**

Die o.a. Bauleitplanung bindet als Pflichtaufgabe der Gemeinde Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

**Anlagen:**

1. Lageplan Variante 1
2. Lageplan Variante 2
3. Lageplan Variante 3