

# Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1. Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	12.12.2023
-----------------	-------------------------------------	------------	------------

**Bebauungsplan 228 - Am Ochsenweidchen - (Östlich Grachtstraße);  
hier: Sachstand**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  <u>gez. Breuer</u>		Datum: 01.12.2023  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Duikers</span> <span>gez. Gödde</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	<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>	
<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"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

### **Sachverhalt:**

Östlich der Grachtstraße, im Innenbereich des Baublocks zwischen Wilhelmstraße, Antoniusstraße, Zechenstraße, Talstraße und Grachtstraße befinden sich unbebaute, städtische Flächen, die Entwicklungsmöglichkeiten für ein zentrumsnahes Wohngebiet bieten. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP) stellt als Entwicklungsziel für die zentralen Flächen bereits eine „Wohnbaufläche“ dar. Aufbauend auf den Darstellungen des FNP soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Nachverdichtung durch eine Bebauung und Erschließung dieses zurzeit teilweise gärtnerisch genutzten bzw. brachliegenden innerstädtischen Bereiches ermöglicht werden. Zurzeit befinden sich am Ende der Stichstraße, die von der Grachtstraße nach Osten abzweigt, noch die städtischen Notunterkünfte.

Zur aktuellen Situation der Notunterkunft Grachtstraße 25/27 wird auf die Sitzungsvorlage 383/23 verwiesen. Zum Neubau eines Unterkuftungsgebäudes an der (westlichen) Grachtstraße siehe auch die Vorlage 449/23.

Nach diesem Neubau und dem darauffolgenden dann geplanten Abriss der freigezogenen Notunterkuftungsgebäude an der Grachtstraße 25/27 im Jahr 2024 soll zeitnah das Verfahren zum Bebauungsplan 228 – Am Ochsenweidchen – weitergeführt werden. Dieses Verfahren wurde im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 06.04.2017 mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit begonnen (vgl. VV 110/17). Der Beschluss erfolgte damals unter dem Titel „228 – Am Ochsenweidchen – westlich Grachtstraße –“. Es handelt sich aber um einen redaktionellen Fehler, da die Flächen östlich der Grachtstraße liegen. Dies wird im weiteren Bebauungsplanverfahren bereinigt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes 228 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Unter Berücksichtigung der fortschreitenden Vermarktung städtischer Bauflächen ergibt sich aufgrund der bestehenden Nachfrage für die Stadt Eschweiler hier ein dringender Handlungsbedarf zur Entwicklung neuer Flächen. Um auch zukünftig städtisches Wohnbauland bereitstellen zu können, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Sommer 2017 durchgeführt. Im Anschluss erfolgten erste Gespräch zum Grundstückserwerb (u.a. für eine geplante innere Erschließung). Aufgrund der ungeklärten Situation der Notunterkünfte ruht das Verfahren seit 2018.

Mit den nunmehr dargestellten Perspektiven der Verlagerung der Notunterkünfte bieten sich Möglichkeiten, das Bebauungsplanverfahren zeitnah fortzuführen und städtische Grundstücke als Wohnbauland zu entwickeln. In der Anlage 1 ist ein erster städtebaulicher Entwurf des Bebauungsplans beigefügt (Stand nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit 06/2018).

Zur Fortführung des Verfahrens ist eine Beauftragung von einigen externen Fachgutachten (Artenschutz, Baugrund/Boden, etc.) erforderlich. Im Anschluss werden in der Planungsabteilung die Unterlagen für die öffentliche Auslegung erarbeitet sowie die Beteiligung der Behörden und TÖB vorbereitet. Ein entsprechender Beschluss im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss für diesen Verfahrensschritt ist für das 2. Quartal 2024 vorgesehen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich erst aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren. 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 Aufstellung des o.a. verbindlichen Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft im Baudezernat.

### **Anlagen:**

1. BP 228 - Entwurf - Am Ochsenweidchen -