



## **Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 311 - Kulturzentrum Jahnstraße - umfasst eine Fläche von ca. 834 m<sup>2</sup>. Er liegt westlich der Eschweiler Innenstadt, nördlich des Berufskollegs der StädteRegion Aachen und östlich der ehemaligen Eissporthalle. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 311 - Kulturzentrum Jahnstraße - sind bebaut und können in zwei Bereiche unterteilt werden:

- Im Westen des Plangebietes befindet sich das Vereins- und Kulturzentrum des örtlichen Marokkanischen Kultur- und Familienvereins e.V. sowie die zugehörige Moschee El Mouhssenin.
- Im Osten grenzen zwei Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung an.

Der schlichte Zweckbau des Marokkanischen Kultur- und Familienvereins an der Jahnstraße/August-Thyssen-Straße wurde in der Vergangenheit mehrfach erweitert. Dennoch reicht die Anzahl an Gebetsplätzen nicht aus und die Platzverhältnisse sind sehr beengt. Um den Anforderungen der wachsenden Gemeinde an das Kulturzentrum und die El Mouhssenin Moschee gerecht zu werden, beabsichtigt der Verein, das Bestandsgebäude aufzustocken und zu erweitern.

Das Grundstück des Vereins liegt im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne. Innerhalb der Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne sind die Erweiterungspläne des Kulturvereins nicht realisierbar. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde von der Stadt negativ beschieden. Somit verhindert das geltende Planungsrecht die Umsetzung bzw. eine angemessene Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes. Aus diesem Grund hat der Kulturverein bei der Stadt zuletzt mit Schreiben vom 21.11.2023 (Anlage 5) einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der geplante Bebauungsplan 311 - Kulturzentrum Jahnstraße - soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen baulichen Erweiterungen schaffen und eine Grundlage für die Fortsetzung der Nutzung des Gebäudes als Kultur- und Begegnungszentrum bilden. Der Standort wird insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage mit der Nähe zu zahlreichen Wohngebieten, einer Vielzahl von unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen in der Umgebung und der verkehrlichen Erschließung mit guter Anbindung an das ÖPNV-Netz als besonders geeignet angesehen. Dabei soll aus städtebaulichen und funktionalen Gründen eine Nachverdichtung sowohl in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Fläche als auch auf die mögliche Höhenentwicklung aufgrund der Ecklage des Bestandsgebäudes erfolgen. Gleichzeitig soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch für die benachbarte Wohnbebauung gewährleistet und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit eine Dachbegrünung in der Planung bei der Errichtung von Flachdächern verankert werden.

Die Planungsziele sind auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht zu erreichen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 311 überlagert Teilflächen der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne 269 - Langwahn -, rechtskräftig seit dem 18.01.2007 und 1. Änderung des Bebauungsplan 12 - Jahnstraße -, rechtskräftig seit dem 16.11.1972. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans (Anlage 3.1) zu entnehmen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt das Plangebiet grundsätzlich als Wohnbaufläche dar.

Die Verwaltung empfiehlt, als ersten Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplanes 311 - Kulturzentrum Jahnstraße - mit dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 1) zu beschließen. Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung (Anlagen 3.1, 3.2 und 4) beschlossen werden.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen ggf. externe Gutachten vergeben werden. Die Notwendigkeit wird sich aus den Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Aufstellungsverfahren ergeben.

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen etc. trägt der Antragsteller. Über die Kostentragung wird mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

**Personelle Auswirkungen:**

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

**Anlagen:**

1. Geltungsbereich
2. Städtebauliches Konzept
- 3.1 Entwurf des Bebauungsplans mit Legende
- 3.2 Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Antrag des Investors zur Aufstellung eines Bebauungsplanes inklusive städtebaulichem Entwurf