

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	10.12.2020
----	------------------	--------------------------	------------	------------

Antrag der BASIS Fraktion vom 4.11.2020 zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Quartier Dürener Straße/Peilsgasse/Indestraße/Wollenweberstraße

Beschlussvorschlag:

1. Zur Frage der Aufstellung eines (neuen) Bebauungsplans für das Rathausumfeld gemäß Antrag der Stadtratsfraktion „BASIS“ vom 4.11.2020 macht der Rat der Stadt Eschweiler von seinem Rückholrecht gemäß § 41 Abs. 3 GO NRW Gebrauch.

2. Den Anträgen der BASIS-Ratsfraktion wird
 - a) entsprochen.
 - b) nicht entsprochen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 02.12.2020 gez. i.V. Gösde			
1	2	3	4		
<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen
<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt
<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<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"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 04.11.2020 hat die BASIS-Ratsfraktion insgesamt 5 Anträge bezüglich der städtebaulichen Entwicklung des Bereichs Dürener Straße/Peilsgasse/Indestraße/Wollenweberstraße (Übersicht siehe Anlage 1) eingereicht.

Die Verwaltung nimmt zu den Anträgen (Anlage 2) wie folgt Stellung:

I. Rückholrecht des Rates gemäß § 41 Abs. 3 GO NRW

Wesentlicher Gegenstand des Antrages der Stadtratsfraktion „BASIS“ ist die Aufstellung eines (neuen) Bebauungsplanes für das Rathausumfeld und insbesondere der Erlass einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Während erstere Aufgabe grundsätzlich nach § 4 Abs. 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates in die Zuständigkeit des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses fällt, kann über den Erlass einer Veränderungssperre (als Satzung) nur der Rat der Stadt Eschweiler entscheiden. Da beide Entscheidungen in einem sehr engen sachlichen Zusammenhang stehen und der Erlass einer Veränderungssperre von einem Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan abhängt, schlägt die Verwaltung vor, dass der Rat der Stadt Eschweiler bezüglich der Frage der Aufstellung eines (neuen) Bebauungsplanes von seinem Rückholrecht gemäß § 41 Abs. 3 GO NRW Gebrauch macht und damit umfassend über den gestellten Antrag entscheidet.

II. Aktuelle planungsrechtliche Situation sowie grundsätzliche Zielvorstellungen der Stadt:

Für das betrachtete Gebiet gilt aktuell der Bebauungsplan 89 – Rathaus –, rechtskräftig seit 16.06.1977 (BauNVO 1968), (Anlage 3). Dieser setzt in seinem gesamten Geltungsbereich **Kerngebiete (MK)** mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen unterschiedliche Zahlen der Vollgeschosse (II – VIII), eine zum Teil geschlossene und zum Teil besondere Bauweise, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ zwischen 1,6 und 2,4 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt, eine Begrenzung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsfläche enthält der Bebauungsplan nicht. Durch das Plangebiet selbst verläuft in Ost-West-Richtung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche. Ein Teil des Kerngebietes an der östlichen Grundstücksgrenze zur Peilsgasse hin ist im Bebauungsplan mit der Nutzung „Parkhaus“ festgesetzt. Im nordöstlichen Teil an der Kreuzung Dürener Straße / Peilsgasse ist eine Fläche für Versorgungsanlagen („Umformerstation“) festgesetzt. Der vorgenannte Bebauungsplan wurde zum damaligen Zeitpunkt für den Neubau des Rathauses in Verbindung mit dem hierzu geplanten Einkaufszentrum aufgestellt. Auf der Basis dieses Planes wurden sodann Ende der 1970er Jahre das Rathaus und das City-Center sowie ein mehrgeschossiges Parkhaus errichtet. Nach finaler Aufgabe der Nutzungen Anfang der 2010er Jahre wurde Mitte 2017 mit den Abrissarbeiten der Kaufhaus-/City-Center-Gebäude begonnen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Januar 2009 von der Bezirksregierung Köln genehmigt und mit Bekanntmachung am 11.02.2009 rechtswirksam. Für die hier betrachtete Fläche zwischen Rathaus und Dürener Straße stellt er eine „**Kerngebiets-Nutzung (MK)**“ dar. Die Rathausflächen entlang der Indestraße sind als „Flächen für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen“ ausgewiesen.

III. Antrag bzgl. der Neuaufstellung eines Bebauungsplans (Antrag zu 1)

1. Inhalt des Antrags

Für das Gebiet zwischen der Dürener Straße, der Peilsgasse, der Indestraße und der Wollenweberstraße (vgl. Anlage 1) wird mit dem Antrag zu 1 die Neuaufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Dazu wird in der Begründung zum Antrag (Anlage 2) ein „Entwurfskonzept BP Rathausforum als BP-Rahmenplan“ beigefügt und erläutert. Mit dem Hinweis auf § 30 Abs. 3 BauGB wird die Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplans“ vorgeschlagen. Der vorgelegte „Rahmenplan“ verfolgt das Ziel der Festsetzung von einem „Kerngebiet“ (MK: § 7 BauNVO) im Bereich des bestehenden Rathauses, sowie mehrerer „Urbaner Gebiete“ (MU: § 6a BauNVO) und eines Teilbereichs mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA: § 4 BauNVO).

Das beantragte Projekt schlägt einen „zeitgemäßen Wohnungsbau“ entlang der Dürener Straße vor, ein „öffentliches Forum“/Park im zentralen Bereich und an den „Kopfbauten“ östlich und westlich des Rathauses eine

Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung (auch „Markthalle“), Freizeitnutzung, Kultureinrichtungen und Dienstleistung. Eine Wohnnutzung in den „Kopfbauten“ wird nicht angesprochen, kann aber aufgrund der vorgeschlagenen Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ (vgl. § 6a BauNVO) unterstellt werden.

Die Frage, inwiefern die Planvorstellungen überhaupt in tatsächlicher Hinsicht umsetzbar sind, wird in dem Antrag nicht behandelt. Die Eigentümer der von den Planvorstellungen betroffenen Grundstücke sind offensichtlich nicht kontaktiert worden.

2. Allgemeines

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung des Areals um das Rathaus herum bekanntlich in der Vergangenheit vielfach Gegenstand der politischen Beratung war. Insbesondere die Änderung des zugrundeliegenden Bebauungsplans wurde umfassend erörtert und hat neben einer Diskussion im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zur Erteilung eines positiven Bauvorbescheids (s. noch unten) und der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans letztlich noch im Sommer 2020 zu dem mehrheitlichen Ergebnis geführt, den Bebauungsplan nicht zu ändern (S. VV 152/20 sowie 171/20). Insofern stehen die Überlegungen des BASIS-Antrages im völligen Gegensatz zu den bisherigen, natürlich auch mit Außenwirkung versehenen Planungsüberlegungen der Stadt, denen eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung zugrunde lag. Hier ist neben vielen sonstigen Aspekten (s. noch folgend) insbesondere zu besorgen, dass mit einem Beschluss über die beantragte Aufstellung eines Rahmenplanes und die sich anschließende Ergänzung/Konkretisierung durch Teilbebauungspläne/Vorhabenbezogene Bebauungspläne in Abstimmung mit möglichen Investoren sich die tatsächliche Situation über einen Zeitraum von sicherlich mindestens 3 – 4 Jahren (ohne Bauzeit) nicht verändern wird.

3. Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan

Inhaltlich entsprechen die angedachten Nutzungsarten in weiten Teilen nicht den Zielvorgaben des aktuellen Flächennutzungsplanes (FNP 2009).

Aus der dargestellten MK-Nutzung können zwar die beantragten „MK“ bzw. „MU“-Gebiete entwickelt werden. Bei der beantragten Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im vorgeschlagenen Teilbereich an der Dürener Straße entspräche die vorgeschlagene Entwicklung allerdings nicht den Zielen des Flächennutzungsplans. Die gesamte weitere Dürener Straße ist sowohl nördlich als auch südlich in einer Bautiefe als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Diese Zielvorgabe entspricht der bestehenden Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, kleineren Einzelhandelsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in diesem historischen Straßenzug der zentralen Eschweiler Innenstadt.

4. Vorgaben des „Integrierten Handlungskonzepts Eschweiler Mitte“

Im „Integrierten Handlungskonzept Eschweiler Mitte“ (InHK 3. Fortschreibung, MWM, Aachen 2018; vgl. VV 270/18), welches einstimmig im Rat am 26.10.2018 beschlossen wurde, wurden u.a. Leitlinien für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt in unterschiedlichen Themenfeldern beschlossen. Nachfolgend einige Leitlinien (InHK S. 25) mit Bezug zu dem hier betrachteten Rathaus-Umfeld:

- Stärkung des Versorgungsstandortes durch gezielte Handelsansiedlungen im Entwicklungsbereich des ehemaligen City-Centers,
- Entwicklungsansätze für die weitere Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort nutzen (z.B. ehem. City-Center/Hertie Komplex).
- Flächen für neue Wohnprojekte aktivieren

Insbesondere die Potenziale des betrachteten Gebietes als Fläche zur Stärkung des Versorgungsstandortes Eschweiler durch die Neuansiedlung von Handelsbetrieben werden im Rahmen der Planüberlegungen gemäß dem Antrag der BASIS-Ratsfraktion nicht genutzt. Die vorgeschlagene „Nahversorgung auch in Form einer Markthalle“ wird in einem Mittelzentrum wie Eschweiler aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sein. Neben einem Nahversorgungsbetrieb (Discounter/Vollsortimenter) wird ein Betreiber für eine Markthalle nicht zu finden sein.

5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler aus dem Jahre 2016

Zur Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt im Jahr 2016 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler (GMA 2016) (vgl. VV 030/16) beschlossen, in dem Bewertungen und Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Eschweiler getroffen werden. Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen sind dort u.a. formuliert:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt- und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Schutz und Stärkung der Eschweiler Innenstadt als dominierende Einkaufslage
- Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

In den Empfehlungen des Gutachtens (S. 66) wird explizit auf den Bereich um die ehemalige City-Center-/Hertie-Fläche eingegangen. Der Gutachter sieht einen Neubau an diesem Standort als unbedingt erforderlich an. Mit einer Nachnutzung an diesem Standort kann eine erhebliche Kundenfrequenzsteigerung für die nördliche Innenstadt erreicht werden, allerdings sei eine mögliche Einzelhandelsnutzung auf diesen Grundstücken darauf angewiesen, dass die einzubringenden Ankerbetriebe eine möglichst hohe Eigenattraktivität entfalten.

Die betrachtete Fläche liegt außerdem innerhalb des im o.a. Konzept beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ des Eschweiler Hauptzentrums. Innerhalb dieses Bereiches sollen der bestehende Einzelhandel geschützt und neue Betriebe gezielt zur Steigerung der Einzelhandelsattraktivität der Innenstadt angesiedelt werden. Aufgrund begrenzter Entwicklungsflächen innerhalb des dicht bebauten Zentrums hat diese Fläche im Umfeld des Rathauses - insbesondere wegen ihrer Größe - einen besonderen Stellenwert. Nach dem im Antrag vorgelegten Rahmenkonzept sollen diese Überlegungen nur untergeordnet aufgegriffen und vielmehr im Wesentlichen dem Thema Wohnen maßgebend Vorrang eingeräumt werden.

6. Zwischenergebnis

Letztlich sind die in dem Antrag der BASIS-Ratsfraktion angestellten Planüberlegungen bereits nicht vereinbar mit dem bestehenden Flächennutzungsplan, siehe oben. Weiterhin stehen der angedachten Rahmenplanung die Vorgaben des „Integrierten Handlungskonzepts Eschweiler Mitte“, welches der Rat der Stadt Eschweiler als Maßgabe bereits **einstimmig beschlossen hat**, entgegen. Die vorgeschlagene „Nahversorgung in Form einer Markthalle“ ist in keiner Weise auf ihre Tragfähigkeit und Realisierungsmöglichkeit gutachterlich untersucht worden. Der Vorschlag wird an keiner Stelle substantiiert begründet, sondern vielmehr ohne jede inhaltliche Auseinandersetzung in den Raum gestellt. Wie weiter oben bereits ausgeführt, lassen die Planideen die Vorgaben des „Integrierten Handlungskonzepts Eschweiler Mitte“ damit völlig außer Acht. Wie ebenfalls oben dargestellt, werden auch die Einzelhandelspotenziale gemäß dem beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ aus dem Jahre 2016 nicht ins Auge gefasst.

Insgesamt ist damit festzustellen, dass die in dem Antrag der BASIS-Ratsfraktion angestellten Überlegungen in weiten Teilen den in der Vergangenheit gutachterlich herausgearbeiteten und beschlossenen städtebaulichen Zielen und Konzepten schlichtweg widersprechen, ohne selbst für sich in Anspruch nehmen zu können, auch nur ansatzweise auf städtebauliche Sinnhaftigkeit und Umsetzbarkeit untersucht worden zu sein. Schon in städtebaulicher Hinsicht ist vor diesem Hintergrund verwaltungsseitig nicht zu empfehlen, der Neuaufstellung eines Bebauungsplans gemäß den im Antrag der BASIS-Ratsfraktion angerissenen Überlegungen zuzustimmen.

7. Rechtliche Einordnung sowie weitere Konsequenzen

a)

Weiterhin ist eine nähere rechtliche Betrachtung angezeigt. So sind bereits im Rahmen der Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zunächst zu ermitteln und zu bewerten, § 2 Abs. 3 BauGB.

In Bezug auf den vorliegend zu würdigenden Antrag der BASIS-Ratsfraktion ist in diesem Zusammenhang auf Folgendes hinzuweisen:

Die in dem Antrag bzgl. der begehrten Beschlussfassung über eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans dargestellten Planvorstellungen und Erwägungen befassen sich an keiner Stelle auch nur ansatzweise mit den – jedoch grundsätzlich aufgrund der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG zu berücksichtigenden – **Eigentümerinteressen**. In dem Antrag wird letztlich vollkommen ausgeblendet, dass sich die betroffenen Flächen hier in wesentlichen Bereichen **nicht im Eigentum der Stadt Eschweiler befinden**. Die Eigentümerinteressen sind allerdings zwingend bereits bei der Frage der Beschlussfassung über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zu berücksichtigen (siehe Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 11.12.2019 zum Aktenzeichen OVG 2 A 6.16 sowie ähnlich: Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.10.2006 zum Aktenzeichen 4 BN 20/06 und 06.01.1993 zum Aktenzeichen 4 NB 38/92). Es ist daher in Anbetracht der Tatsache, dass sich der Antrag mit den in erheblicher Weise betroffenen Eigentümerinteressen gar nicht beschäftigt, schon zweifelhaft, ob die rudimentären Planüberlegungen überhaupt den rechtlichen Anforderungen, die an die Beschlussfassung über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans von der Rechtsprechung gestellt werden, genügen. Dieses gilt erst recht für die maßgebend in die Interessen des Eigentümers eingreifende Veränderungssperre. Bereits hier entstehen erhebliche Risiken dahingehend, dass sich die damit von der Schaffung neuen Planungsrechts nachteilig betroffenen Eigentümer mit hinreichenden Erfolgsaussichten juristisch zur Wehr setzen werden. So hat das Oberverwaltungsgericht NRW in diesem Zusammenhang auch bereits entschieden, dass in dem Fall, in dem ein Bebauungsplan geändert wird und sich die Änderung für einzelne Planbetroffene als nachteilig darstellt, diese die Änderung regelmäßig in einem Normenkontrollverfahren zur Überprüfung bringen können, Urteil vom 27.11.1992 zum Aktenzeichen 11a NE 40.88. Dies entspricht im Übrigen auch der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, siehe Urteil vom 09.11.1979, Aktenzeichen 4 N 1/78, 4 N 2-4/79. Mithin ist das Interesse des Planbetroffenen – insbesondere also dasjenige der Eigentümer – an der Beibehaltung des bisherigen Zustands immer abwägungserheblich, siehe Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.10.2006 zum Aktenzeichen 4 BN 20/06. Dieses Interesse wird allerdings in sämtlichen Anträgen der BASIS-Ratsfraktion an keiner Stelle überhaupt nur erwähnt.

b)

Im Rahmen der rechtlichen Bewertung sämtlicher Anträge der Ratsfraktion BASIS ist weiterhin zu beachten, dass seitens eines Investors, der ITB Retail Park B.V. & Co KG, bzgl. der Realisierung des Bauvorhabens „Rathausquartier“ ein Baugenehmigungsverfahren bereits in Gang gesetzt worden ist, welches bekanntlich kurz vor dem Abschluss steht.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass nicht nur durch die bereits erfolgte Zustimmung zu den hier beantragten Befreiungen durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in der Sitzung vom 04.06.2020 bezüglich der Planung, welche Gegenstand des aktuellen Baugenehmigungsverfahrens ist (und verfestigt durch die Beschlüsse des Stadtrates vom 24.6.2020 zur Frage der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes), beim jetzigen Investor ein erheblicher Vertrauenstatbestand geschaffen wurde. Vielmehr gilt es darüber hinaus zu berücksichtigen, dass in Bezug auf die erste, noch viel weitreichendere Planung des Investors, am 09.05.2019 bereits ein **positiver Bauvorbescheid** erlassen worden ist. Dieser Bauvorbescheid gibt dem Investor grundsätzlich die Möglichkeit, die dort beschriebene Planung bei Erfüllung der weiteren bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen umzusetzen. Durch Erlass des positiven Bauvorbescheides und die spätere Entscheidung des Ausschusses, den Befreiungen zu der sodann überarbeiteten Planung unter der Bedingung der Billigung durch die StädteRegion ebenso zuzustimmen, ist aufseiten des Investors insgesamt ein hinreichend **konkreter Vertrauenstatbestand** geschaffen worden.

Dieser geschaffene Vertrauenstatbestand kann auch weitreichende rechtliche Folgen haben. Hier ist insbesondere auf die Entschädigungsregelungen der §§ 39 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu verweisen.

So sind nach § 39 BauGB Entschädigungen für Aufwendungen grundsätzlich schon dann zu leisten, wenn im Vertrauen auf einen Bebauungsplan Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen worden sind. Hier dürften Eigentümer und Investor vorliegend über einen erheblichen Zeitraum solche von § 39 BauGB geschützten Investitionen in beträchtlicher Höhe getätigt haben. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass sie auf den zu Gunsten des Investors erlassenen Bauvorbescheid natürlich vertrauen durften.

Aber auch über diese Entschädigungsregelungen hinaus sind die im Antrag der BASIS-Fraktion zum Ausdruck kommenden Überlegungen mit erheblichen Risiken bzgl. etwaiger Entschädigungs- bzw. Schadensersatzansprüche des Investors behaftet. Letztlich hat der Erlass eines positiven Bauvorbescheides nämlich gerade den Sinn und Zweck, dass der Bauwillige die Sicherheit erhält, dass sein Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig ist. Dieses Vertrauen ist rechtlich dergestalt geschützt, dass bei einer Abkehr von der verbindlichen Zusage in Form des Bauvorbescheids Entschädigungsansprüche drohen.

Da die Eigentümerinteressen bei der Frage planungsrechtlicher Überlegungen aufseiten des Plangebers, hier der Stadt Eschweiler, schon grundsätzlich zu beachten und mit in die Abwägung einzubeziehen sind (siehe oben), ist sowohl dem Eigentümer als auch dem Investor der Antrag der BASIS-Ratsfraktion fermündlich und zuletzt mit E-Mail vom 26.11.2020 auch in Textform nur folgerichtig zur Kenntnis gegeben worden.

Der Investor hat daraufhin telefonisch angekündigt, Entschädigungs- bzw. Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Eschweiler geltend zu machen, sofern das von ihm avisierte und im Baugenehmigungsverfahren bereits weit fortgeschrittene Bauvorhaben RathausQuartier durch eine Beschlussfassung im Sinne des Antrages der BASIS-Fraktion verhindert wird. Dabei hat er auf die Geschichte seines Engagements verwiesen und sein völliges Unverständnis darüber zum Ausdruck gebracht, dass trotz der Beschlüsse vom Juni diesen Jahres erneut die Frage einer entgegenstehenden Planung aufgeworfen wird. Er habe bereits erhebliche Investitionen getätigt und Mietverträge geschlossen mit erheblichen wirtschaftlichen Erwartungen, welche er allerdings nicht offengelegt hat.

c)

Weiterhin bestehen im Falle der Umsetzung der von der BASIS-Fraktion beantragten Maßnahmen erhebliche Zweifel, ob die in dem Antrag dargestellten Planvorstellungen überhaupt in die Tat umgesetzt werden können. Wie oben bereits ausgeführt, wird sich in dem Antrag in keiner Weise mit den Interessen der Eigentümer der betroffenen Flächen auseinandergesetzt. Natürlich sind die Eigentümerinteressen bei der Bewertung, inwiefern die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans sinnvoll ist, aber zwangsläufig auch bzgl. der Frage der überhaupt vorhandenen Möglichkeit der Umsetzung mit in die Abwägung einzubeziehen. Es ist noch einmal ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die betroffenen Flächen gerade nicht im Eigentum der Stadt Eschweiler stehen und Eigentümer und Investor ihre bisher dokumentierten Planungen umsetzen wollen. Dies heißt im Ergebnis, dass ein Aufstellungsbeschluss ohne jeden Ansatzpunkt in Bezug auf eine sodann auch stattfindende tatsächliche Umsetzung der Planvorstellungen nicht zweckmäßig ist. Es besteht die große Gefahr, dass der momentan bestehende Grundstückszustand sich auf unbestimmte Zeit verfestigt und die Grundstücke unerschwinglich sowie für etwaige Investoren zu keinem Zeitpunkt mehr attraktiv werden.

Diese Erwägungen dürften bei der Frage, inwieweit eine Beschlussfassung über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans in tatsächlicher Hinsicht als zweckmäßig anzusehen ist, mit zu berücksichtigen sein.

8. Ergebnis

Zusammenfassend ist in Bezug auf die beantragte Neuaufstellung eines Bebauungsplans (Antrag zu 1) mithin aus Sicht der Verwaltung Folgendes festzuhalten:

Da die Planvorstellungen gemäß dem Antrag der BASIS-Ratsfraktion bereits sämtlichen in der Vergangenheit gutachterlich ausgearbeiteten und demokratisch beschlossenen Planungszielen der Stadt Eschweiler widersprechen, in weiten Teilen nicht mit dem Flächennutzungsplan in Einklang zu bringen sind und für sich selbst nicht ansatzweise in Anspruch nehmen können, hinsichtlich ihrer Zweckmäßigkeit und Umsetzbarkeit fundiert untersucht worden zu sein, empfiehlt die Verwaltung bereits in städtebaulicher Hinsicht, von der Beschlussfassung über eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans abzusehen (siehe bereits 6.)

In rechtlicher Hinsicht bleibt festzuhalten, dass wegen der auf ganzer Linie fehlenden Auseinandersetzung mit den Eigentümerinteressen bereits höchst zweifelhaft ist, ob ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vor dem Hintergrund eines solchen Abwägungsmangels (siehe obige Rechtsprechung) einer rechtlichen Überprüfung überhaupt standhält.

Daneben bestehen erhebliche Risiken in Bezug auf die zu erwartende Geltendmachung von Entschädigungs- und Schadensersatzansprüchen, siehe oben.

Letztlich besteht zusätzlich das Problem, dass nicht nachvollziehbar ist, inwiefern die Planideen gemäß Antrag der BASIS-Ratsfraktion überhaupt umsetzbar sein sollen. Wie ausgeführt, besteht vielmehr die akute Gefahr, dass sich der momentan bestehende Grundstückszustand auf lange Sicht verfestigt.

Abschließend bleibt damit festzuhalten, dass die Verwaltung sowohl in städtebaulicher als auch in rechtlicher Hinsicht empfiehlt, den Antrag auf Neuaufstellung eines Bebauungsplans abzulehnen.

IV. Antrag bzgl. des Erlasses einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB (Antrag zu 2)

Mit dem Antrag zu 2 begehrt die BASIS-Ratsfraktion den Erlass einer entsprechenden Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB. Eine solche Veränderungssperre kann lediglich dann erlassen werden, wenn hinsichtlich der Planvorstellungen zunächst ein Aufstellungsbeschluss (siehe Antrag zu 1) gefasst worden ist. Die Veränderungssperre bewirkt sodann, dass in der Zeit bis zur Bekanntmachung des späteren und auf dem Aufstellungsbeschluss basierenden endgültigen Bebauungsplans keine der neuen Planung zuwiderlaufende Vorhaben zugelassen werden können bzw. müssen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass eine solche Veränderungssperre nur dann rechtmäßig erlassen werden kann, wenn auch der Aufstellungsbeschluss, auf welchen Bezug genommen wird, seinerseits rechtmäßig ist.

An der Rechtmäßigkeit des mit dem Antrag zu 1 begehrten Aufstellungsbeschlusses bestehen aufgrund der nicht erfolgten Berücksichtigung der Eigentümerinteressen allerdings erhebliche Zweifel, siehe oben.

Sollte nun gleichwohl eine Veränderungssperre erlassen werden, sich diese Veränderungssperre im Rahmen eines Gerichtsverfahrens allerdings als rechtswidrig herausstellen, weil der Aufstellungsbeschluss, auf welchem sie fußt, bereits nicht den rechtlichen Anforderungen genügt, drohen zusätzlich zu den oben dargestellten Entschädigungsansprüchen unter ganz anderen rechtlichen Gesichtspunkten (Rechtswidrigkeit einer Veränderungssperre) weiterhin Amtshaftungsansprüche gemäß § 839 BGB. Im Zuge einer Geltendmachung solcher Amtshaftungsansprüche würde dem Geschädigten, hier dem Investor, die Möglichkeit eröffnet, sämtliche durch die fehlerhafte und durch den entsprechenden Ratsbeschluss verschuldete Veränderungssperre erlittene Schäden, so auch einen entgangenen Gewinn, einzufordern. In diesem Falle droht ein Schaden in Millionenhöhe.

Korrespondierend zu obigen Ausführungen zu den rechtlichen Risiken, welche bzgl. des Aufstellungsbeschlusses gemäß dem Antrag zu 1 bestehen, empfiehlt die Verwaltung bereits wegen des nicht kalkulierbaren Haftungsrisikos von dem Erlass einer Veränderungssperre abzusehen.

V. Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB (Antrag zu 3)

Wird eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 15 Abs. 1 BauGB auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Wie auch der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB hat auch eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwingend zur Voraussetzung, dass ein rechtmäßiger Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Wegen der oben dargestellten erheblichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des begehrten Aufstellungsbeschlusses empfiehlt die Verwaltung in Anbetracht der Tatsache, dass andernfalls auch hier Amtshaftungsansprüche gemäß § 839 BGB drohen, folgerichtig auch von einer Zurückstellung nach § 15 BauGB abzusehen.

VI. Änderung der Sanierungssatzung (Antrag zu 4)

Das im Antrag betrachtete Gebiet im Umfeld des Rathauses liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Eschweiler Mitte. Mit Beschluss des Rates vom 31.10.2018 wurde das Sanierungsgebiet einstimmig als Satzung beschlossen (vgl. VV 268/18). Die Sanierung soll im vereinfachten Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB (Dritter Abschnitt -

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) und des § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) wurde in der Satzung ausgeschlossen.

Für die Umsetzung einer Städtebaufördermaßnahme nach den einschlägigen Förderrichtlinien ist regelmäßig eine Gebietsfestsetzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches mit einem Beschluss des Rates erforderlich. Dazu wird ein Untersuchungsbereich festgelegt, eingehend analysiert und bewertet. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Gesamtsituation wurde im InHK Eschweiler Mitte (vgl. VV 270/18, s.o.) durchgeführt und darauf aufbauend die Ziele für den Untersuchungsbereich formuliert. Im Ergebnis wurde die Entscheidung getroffen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB Dritter Abschnitt) für die Durchführung der Sanierung im Bereich der Eschweiler Innenstadt nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Verzicht auf diese Vorschriften voraussichtlich nicht erschwert wird (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB vereinfachtes Sanierungsverfahren). Parallel wurde die Genehmigungspflicht gem. § 144 BauGB insgesamt ausgeschlossen.

Im Antrag (Anlage 2 S. 4 Hinweis) wird nunmehr unterstellt, dass mit Aufgabe dieser Genehmigungspflicht durch die Stadt auch gleichzeitig auf die Möglichkeit verzichtet wurde, eine Veränderungssperre im Geltungsbereich eines neu aufzustellenden Bebauungsplans zu erlassen. Aus diesem Grund soll nach den Erläuterungen des Antragsstellers die Sanierungssatzung geändert und die Genehmigungspflicht gem. § 144 BauGB wieder eingeführt werden. Diese Änderung würde sich dann auf jede Art von genehmigungspflichtigen Vorhaben, Baugenehmigungen oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen (vgl. § 144 BauGB) im ganzen Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Eschweiler Mitte, welches sich über 48 ha zwischen der Bismarckstraße in Süden und der Peter-Paul-Straße im Norden, dem Langwahn im Westen und der Funkengasse im Osten erstreckt, beziehen. In den vorbereitenden Untersuchungen der Bestandsaufnahme und in der anschließenden Bewertung wurde die Notwendigkeit dieser Maßnahme für das Sanierungsgebiet verneint und daher von der Stadt aus Verhältnismäßigkeitsaspekten auf diese Genehmigungspflicht verzichtet. Ein Grund, warum die Sachlage sich aktuell anders darstellen soll, ist nicht ersichtlich. Auch wenn die Stadt innerhalb eines Sanierungsgebietes auf die Anwendung des § 144 BauGB verzichtet hat, kann sie doch im Bereich eines neu aufzustellenden Bebauungsplans eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschließen (s.o. Nr. 2) und konkret für diesen Bereich Einfluss auf Vorhaben nehmen, die nicht den Planungszielen entsprechen. Insofern ist dieser unter Nr. 4 beantragte Beschlussentwurf ohnehin überflüssig und die Verwaltung empfiehlt diesen abzulehnen.

VII. Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB (Antrag zu 5)

Der Gemeinde steht in verschiedenen Gebieten ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, das es ihr ermöglicht, Grundstücke zur Verfolgung städtebaulicher Ziele zu erwerben. In den § 24-28 BauGB sind die unterschiedlichen Möglichkeiten und die dazugehörigen Voraussetzungen detailliert geregelt. Grundsätzlich wird die Stadt bei jedem Grundstückskaufvorgang durch den Notar beteiligt und die Verwaltung prüft, inwiefern ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann und ob das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB).

Im Antrag wird gefordert, das Vorkaufsrecht für die Flächen, die im Bebauungsplan für öffentliche Zwecke festgesetzt sind, und für Flächen, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, auszuüben. Grundvoraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist zunächst, dass ein Kaufvertrag i.S.d. § 433 BGB vorliegt. Dies ist zurzeit nicht der Fall. Zudem gibt es im Geltungsbereich des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans 89 - Rathaus - (s.o. und Anlage 3) keine Flächen, die für öffentliche Zwecke festgesetzt sind und bei denen eine Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfolgung städtebaulicher Ziele erforderlich erscheint. Auch der Forderung, Flächen zu erwerben, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, kann auf Grundlage des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans nicht entsprochen werden, da das Vorkaufsrecht in diesem Fall nur für Grundstücke in Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO), in reinen (§3 BauNVO), allgemeinen (§ 4 BauNVO) und besonderen (§ 4a BauNVO) Wohngebieten gilt. Keines dieser Baugebiete ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Damit könnte ein begründbares Vorkaufsrecht erst nach einer rechtsverbindlichen Änderung des Bebauungsplans ausgeübt werden.

Es soll zur Klarstellung an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass hinsichtlich der Nutzung entsprechender Grundstücke zunächst immer der jeweilige Eigentümer „das Heft des Handelns in der Hand hat“. Das Eigentum genießt durch Art. 14 GG einen besonders hohen Schutz. Die Stadt hat auf Grundstücke selbst nur dann Zugriff, wenn der Eigentümer sich dazu entscheidet zu verkaufen. Den Preis kann

die Stadt hier sodann aber nicht bestimmen. Eine irgendwie geartete Enteignung ist vorliegend gesetzlich nicht vorgesehen. Auf die zwingend erforderliche Berücksichtigung der Eigentümerinteressen ist vorstehend an mehreren Stellen ausführlich eingegangen worden. Die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 24 BauGB ist letztlich in keiner Weise zielführend.

Die Verwaltung empfiehlt dementsprechend, auch den Antrag zu 5 abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Bebauungsplan-/Flächennutzungsplanänderungsverfahren wären ggf. in den entsprechenden Sitzungsvorlagen zu diesen Bauleitplanungen aufzuführen.

Etwaig anfallende Kosten für Vertrauensschaden/Regress/Schadenersatz in nicht kalkulierbarer Höhe.

Personelle Auswirkungen:

Die Durchführung von Bauleitplanverfahren bindet Kapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Übersicht
2. Antrag BASIS 04.11.2020 zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans
3. Bebauungsplan 89 - Rathaus