

61 / Planungsamt

09. Nov. 2020

RATSFRAKTION der
Sensibilisierungsgruppe
BASIS
BÜRGER FÜR ESCHWEILER
c/o Gartenstraße 45
52249 Eschweiler

Antrag der Fraktion BASIS
an die Frau Bürgermeisterin der Stadt Eschweiler
- zur umgehenden Beschlussfassung
in der nächsten Sitzung des Rates nach der Konstituierung
getrennt nach Pkt. 1.- 4. und Pkt. 5. -
die nachfolgenden Punkte und diesen Antrag aber spätestens in die TO
des Rates zum 10.12.2020 und beratend in den Planungsausschuss
aufzunehmen.

Beschlussfassung:

1. Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Quartier Dürener Straße/ Peilsgasse/Indestraße/Wollenweberstraße. Der Bebauungsplan wird als Rahmenbebauungsplan nach §30(3) BauGB mit Geltungsbereich, Zonierung (WA/öffentl. Platz-, Parkfläche/MU) und Art und Maß der Nutzung aufgestellt.
2. Erlass einer Veränderungssperre nach §14 BauGB zur Sicherung des Planungsziels der Bauleitplanung.
3. Zurückstellung von Baugesuchen nach §15 BauGB zur Aussetzung der Entscheidung zur Zulässigkeit.
4. Zur Sicherung der Sanierungsplanung erfolgt die Änderung der Sanierungssatzung. Die Genehmigungspflicht nach §144 wird wieder eingeführt. Damit hat nach §144(1) eine Veränderungssperre im Zusammenhang mit § 14 BauGB zur Sicherung des Planungsziels weiterhin Bestand. Die Änderung wird angezeigt (s. Hinweis).
5. Ausübung des Vorkaufsrechts nach §24 BauGB zur Nutzung von Flächen für öffentliche Zwecke und im gegebenen Fall von Flächen, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Begründung:

- Der bestehende Bebauungsplan 89 der Stadt Eschweiler datiert aus 1977. Nach 43 Jahren entspricht er nicht mehr einer zeitgemäßen, städtebaulichen Entwicklung. Dies steht durch den Abriss der Vornutzung unter Beweis. Er entspricht auch nicht den heutigen räumlichen und städtebaulichen Anforderungen an den Standort eines Innenstadtquartiers. Die städtebaulichen Entwicklungen, des Wohnungsbedarfs in zentralen Lagen, des Wandels im Einzelhandel, des Leerstandes in bestehenden

Geschäftslagen, des Anspruchs einer neuen Nutzungsmischung, der Erfordernis nach innovativen Wohn- und Lebensbedingungen, der Schaffung von Freiraum und der Rückgewinnung des öffentlichen Raumes als Begegnungs- und Kommunikationsfläche, der Verkehrswende und Verkehrswegeführung, der Bereitstellung öffentlicher Nutzungen in zentralen Lagen verlangen andere Lösungen für und somit Antworten auf die Gliederung und Nutzung des städtischen Raumes.

- Mit der Sanierungssatzung (§ 136 BauGB) nach dem besonderen Städtebaurecht, das bei der Behebung städtebaulicher Missstände angewandt wird, traten diese durch die erforderlichen, vorbereitenden Untersuchungen eindeutig zum Vorschein. Davon ist auch das Rathausquartier betroffen. Zu nennen sind hier die allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Einwirkungen, die von anderen Nutzungen ausgehen, die Funktionsfähigkeit von Gebieten und die infrastrukturelle Erschließung öffentlicher Flächen. Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände im Sinne des Wohls der Allgemeinheit wurden in den Handlungskonzepten benannt und beschlossen. So auch das Konzept Wohnen (empirica), die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken, Kenntnisse über zukünftige Zentrenentwicklung, Herausarbeiten der historischen Substanz und die erforderliche Umstrukturierung des Rathausquartiers. Spätestens diese Kenntnisse aus dem sich entwickelnden Leitbild hätten dazu führen müssen, dass sich die Aufstellung eines neuen städtebaulichen Konzeptes nicht nur aufdrängt, sondern auch rechtlich zwingend geboten ist. Entscheidend ist, ob daraufhin das Konzept noch geeignet ist, zur stbl. Ordnung einen sinnvollen und wirksamen Beitrag im Sinne der Steuerung der stbl. Entwicklung zu leisten oder ob die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und offenkundig abweichen, dass die stbl. Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllt werden kann. Das führt nun unabdingbar als Folge der gewonnenen Kenntnisse, aber auch als inkludierendes Ergebnis der Sanierungsuntersuchung zu einer Neuaufstellung des Bebauungsplans.

- Die lang währende, diffuse Konzeptsuche auch des derzeitigen Baugesuches mit sich ständig ändernden Tekturanträgen zeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen weder in den vorhandenen Bebauungsplan passen, noch durch erforderliche massive Planänderungen dem planerischen Willen des Bebauungsplans folgen und sogar durch Flächengröße, Art und Auswirkung der Nutzung rechtswidrig sind. Darüber hinaus bedeuten sie für die Innenstadtentwicklung durch Verkehrsintensivierung und -führung, Nutzungsverdichtung und Überangebot sowie mangelndem Freiraum ein Flasko. Die Situation durch ein nicht passendes Konzept zu verschärfen und durch massive Befreiungen in Fläche und Auswirkung zu sanktionieren, ist ein Frevel an Planungsrecht und Städtebau.

- Bürgerschaft, Interessengruppen und alternative Konzepte weisen zu einem umfangreichen, innerstädtischen Wohnraumangebot, zur Aufenthaltsqualität, Anbindung und Freiraum, zu einem Park statt Parkplatz, zu einer Markthalle, zur Reduzierung von Verkehr und Andienungen sowie zu einer Verhinderung unverträglicher Zufahrten. Das ist aber auch das Programm der verträglichen städtebaulichen Nutzung dieses innerstädtischen Quartiers.

Rechtliche Einordnung:

Mit dieser Erkenntnis der Vorgeschichte des Vorhabens und der daraus abgeleiteten Erfordernis ergeben sich hinreichend konkrete und notwendige planerische Vorstellungen, die zur Veranlassung einer Veränderungssperre führen. Die von der Planungshoheit umfasste Möglichkeit, die gegebene planerische Situation zu verändern, ist einem Anspruch des Betroffenen gegenüber vorrangig. Zumal er damit rechnen musste und folglich bei seinen Dispositionen berücksichtigen konnte. Bei Erlass einer Veränderungssperre findet die Berücksichtigung etwa schutzwürdiger Eigentumsinteressen in einer Abwägung nicht statt (BVerwG). Sie findet zur Sicherung der Planung statt. Ein bestimmtes Planungsziel ist gegeben und offensichtlich und für eine einzuleitende Planung hinreichend konkretisiert, dass ein Mindestmaß des Inhalts erkennbar ist (BVerwG v.02.2004).

Konkretisierung der Planung:

Art und Maß der Nutzung:

Die Nutzungszonen und Struktur sind durch die vorhandene, städtebauliche Raumfolge und Qualitäten geradezu vorgegeben.

- Der nördliche Bereich an der historischen Dürener Straße und der nördlichen Peilsgasse ist als Wohnstandort geprägt und soll mit zeitgemäßem Wohnungsbau auf die verschiedenen Lebensverhältnisse in Größe, Zuschnitt und Flexibilität abstellen sowie durch verschiedene Bau- und Wohnformen und Abschnitte gegliedert sein; ein III-geschossiges WA-Gebiet mit Staffelgeschoß.
- Die südlich anschließende, mittige Funktionsfläche ist als öffentliche Forum-, Grün- und Aktionsfläche mit Zuwegungen, Tiefgaragenzufahrt und umgebenden Straßenräumen auszubilden.
- Die südliche Zone an Indestraße/Wollenweberstraße und Indestraße/Peilsgasse ist mit repräsentativen Kopfbauten zu besetzen. Sie sollen dem Einzelhandel, der Gastronomie, der Nahversorgung, auch in Form einer Markthalle, der Freizeitnutzung sowie der öffentlichen Kultur, der Schulung und der Dienstleistung zur Verfügung stehen. An der Wollenweberstraße ein III-geschossiges, an der Peilsgasse ein IV-geschossiges Urbanes Gebiet, MU mit Staffelgeschoß.

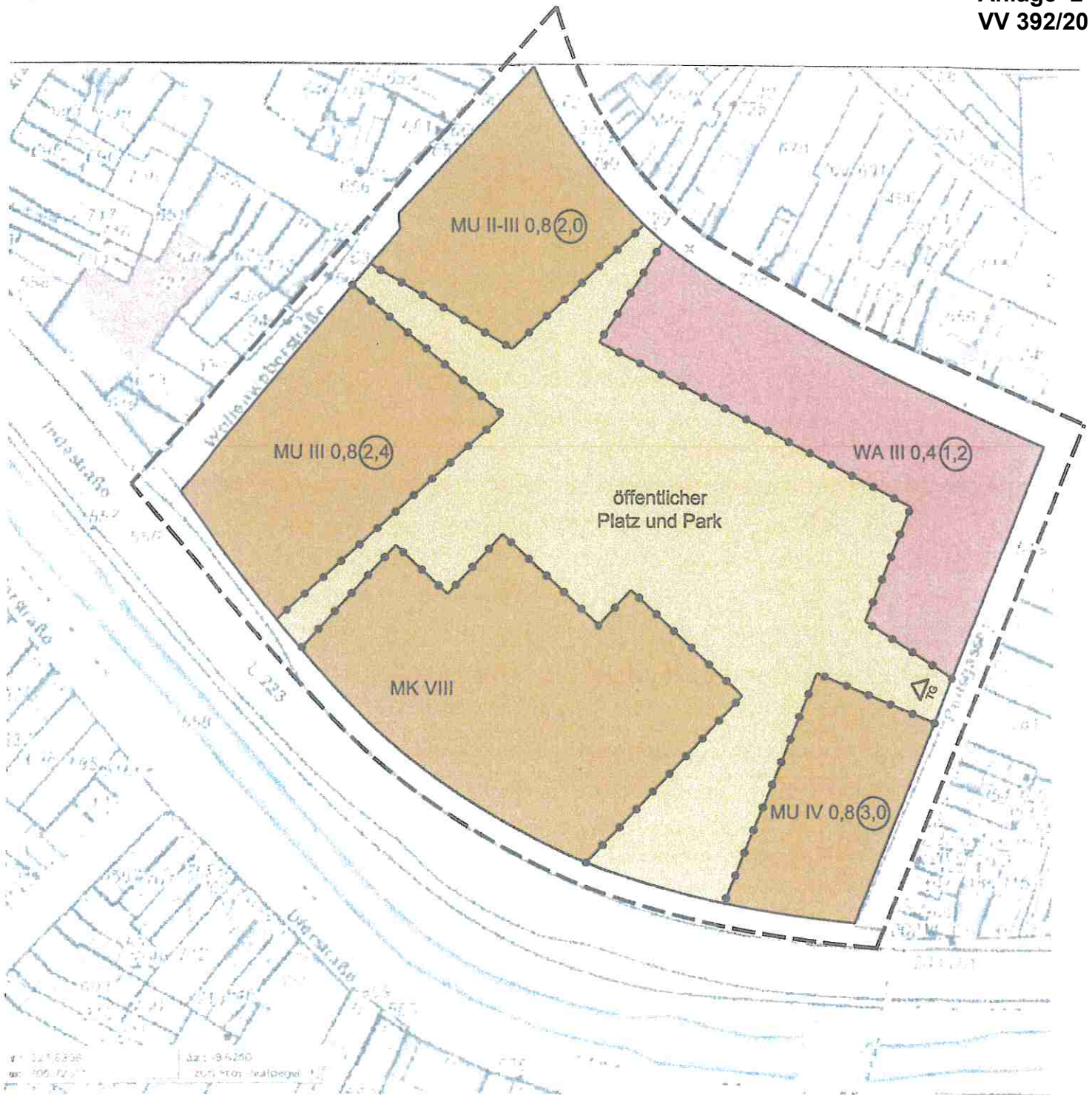
Verfahren:

Im gegebenen Fall sollte ein Rahmenbebauungsplan über die gesamte Fläche aufgestellt werden und zum späteren Zeitpunkt durch Teilbebauungspläne, V+E-Pläne (Durchführungsvertrag) ergänzt werden; dabei ist ein einfacher Bebauungsplan (§30, Abs.3 BauGB) Geltungsbereich/Zonierung/Art und Maß und Textsatzung zureichend; Aufstellungsbeschluss, Veränderungssperre.

Hinweis:

In der Sanierungssatzung, §142 BauGB, ist die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts – Ausgleichsleistungen – auszuschließen (einfaches Verfahren). Es kann die Genehmigungspflicht nach §144 ausgeschlossen werden. Damit wird eine Veränderungssperre nach §14 BauGB zur Sicherung des Planungsziels der Bauleitplanung ausgeschlossen. Ein verhängnisvoller Schritt, da damit ein Eingriffsrecht über die gesamte Innenstadt auf 48 ha verhindert wird. Dies ist in den Sanierungssatzungen unterstellt. Der Genehmigungsausschluss nach §144 ist keine Folge der Nichtanwendung der §152-156a, wie von der Verwaltung dargestellt.

Anlage: Entwurfskonzept BP Rathausforum als BP-Rahmenplan



LEGENDE

	Geltungsbereich
	Straßenberenzungslinie
	Nutzungsgrenze
	Art der Nutzung
	Maß der Nutzung

Projekt
BP Rahmenplan Rathausforum
Stand Oktober 2020

Maßstab
ca. 1:1500

