

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

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

Entwicklung eines Areals an der Jülicher Straße

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt mit der KapTur Immobilien GmbH die notwendigen Schritte für eine Änderung des Flächennutzungsplans und eine Aufstellung des Bebauungsplans für das ehemalige Fuchs-Areal einzuleiten. Im nördlichen Bereich ist auf einem rd. 13.861 qm großen Grundstück die Ausweisung für die Hauptwache der Feuerwehr vorgesehen. Auf dem verbleibenden Areal ist eine Wohnbauentwicklung (MI, W) geplant.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 01.12.2023 gez. Leonhardt gez. Gödde			
1		2		3	
<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
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<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:

Die beiden Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen befassen sich in ihrem mit Schreiben vom 30.01.2023 eingereichten Antrag (Anlage 1) mit der Entwicklung des ehemaligen Fuchs-Areals und der daran anschließenden Flächen (u. a. ehem. Valspar) bis zur Königsberger Straße. In dem Antrag, welcher als Anlage beigefügt ist, wird für die Entwicklung der gesamten Fläche ein städtebaulicher Wettbewerb gefordert. Hierfür sollen ggf. Fördermittel akquiriert werden und eine hohe Bürgerpartizipation stattfinden. Darüber hinaus soll eine Teilfläche des Areals für die Errichtung einer modernen Feuerwache erworben werden, wobei dieser Bereich nicht von dem städtebaulichen Wettbewerb betroffen sein soll. Bei dem möglichen Grunderwerb ist eine umfangreiche Einschätzung des Altlastenrisikos vorzunehmen.

Auf Initiative der Stadt Eschweiler wurde mit NRW.Urban eine Kooperation geschlossen, um u. a. den Standort an der Jülicher Straße zu entwickeln. In der Folge haben Mitarbeiter von NRW.Urban Gespräche mit den unterschiedlichen Eigentümern geführt und parallel ein städtebauliches Gesamtkonzept (Anlage 2), welches am 08.09.2022 in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vorgestellt wurde, erstellt. Hierin ist eine Überplanung der gesamten Fläche zwischen der Jülicher Straße und der Königsberger Straße vorgesehen. Für den nördlichen Bereich ist eine gewerbliche Nutzung geplant und für die übrigen Flächen von West nach Ost Geschosswohnungsbau, Mischnutzung, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser.

Die beiden großen Herausforderungen bei der Flächenentwicklung sind die Altlastensituation, welche insbesondere im Bereich des ehem. Fuchs-Geländes enorm ist, und die Interessen der siebzehn verschiedenen Eigentümer. Die drei größten Flächenanteile (70% von insgesamt rd. 132.000 qm) gehörten zu dem Zeitpunkt drei Grundstückseigentümern.

Im Jahr 2022 wurde die Firma KapTur Immobilien GmbH, deren Geschäftsführer Herr Esat Turan ist, Eigentümerin des rd. 37.500 qm großen ehem. Fuchs-Areals. Seitdem fanden mehrere Gespräche mit Herrn Turan statt, in denen die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen zwischen Jülicher Straße und Königsberger Straße erörtert wurden. Darüber hinaus wird beabsichtigt die übrigen Flächen zu erwerben, diesbezüglich werden derzeit Verhandlungen geführt mit dem Ziel eine ganzheitliche Entwicklung des Areals voranzutreiben.

Eine städtebauliche Überplanung des gesamten Bereichs ist von enormer Bedeutung, da es in dem Umfang eine einzigartige Flächenentwicklung im Norden Eschweilers ist. Das neu entstehende nachhaltige Quartier soll eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bieten. Die Forderung eines städtebaulichen Wettbewerbs wurde allen Interessenten mitgeteilt und wird grundsätzlich bei einer Entwicklung des Gesamtareals nicht in Frage gestellt. Gleichzeitig ist es das vorrangige Interesse der KapTur Immobilien GmbH die erworbenen Flächen nicht zu bevorraten, sondern zu entwickeln. Daher wird vonseiten des Investors um eine parallele planungsrechtliche Entwicklung der Feuerwehr- und Wohnflächen gebeten. Gründe hierfür sind unter anderem das derzeit äußerst schwierige Marktumfeld und die erwartete zeitliche Verschiebung von bis zu zwei Jahren durch einen städtebaulichen Wettbewerb.

In Bezug auf das Marktumfeld und die angespannte Situation des Bausektors wird die Einschätzung von der Verwaltung geteilt. Auch wenn Eschweiler nach wie vor ein attraktiver Standort für Investoren ist, so ist in Folge der stark volatilen Baukosten die Zurückhaltung der Marktteilnehmer spürbar. Generell erlebt die Baubranche seit Februar 2022 eine enorme Krise. Die Gründe hierfür liegen in der enormen Inflation, den hohen Energiepreisen, der Zinswende, der Warenknappheit und dem Fachkräftemangel. Diese toxische Mischung führte z. B. zu einem Einbruch der Baugenehmigungen für Wohnungen in Höhe von fast einem Drittel im Sommer 2023 (Quelle: Statistisches Bundesamt), weshalb das Investitionsumfeld für die Entwicklung des gesamten Gebietes aktuell als sehr schwierig eingeschätzt wird.

Für einen Wettbewerb würde die Dauer von ein bis zwei Jahren realistisch sein, wie die derzeitigen Erfahrungen mit aktuellen Wettbewerben im Wiederaufbau bzw. beim Gewerbezentrum zeigen. Auch wenn im vorliegenden Fall ein städtebaulicher und kein Architekturwettbewerb durchgeführt werden soll, sind ähnliche Zeiträume zu veranschlagen. Im aktuellen Marktumfeld sind die Risiken durch zeitliche Verschiebungen schwer planbar. Ein Wettbewerb für das Fuchs-Areal würde lediglich rd. ein Viertel des gesamten Plangebietes abdecken und somit zwangsweise wesentliche Aspekte nicht betrachten können. Darüber hinaus bietet die vergleichsweise kleine Fläche im südlichen Bereich des Geländes mit einer Größe von rd. 18.331 qm aufgrund der Nähe zur Jülicher Straße und der geplanten angrenzenden Feuerwehr wenig Gestaltungsspielraum.

Prioritäres Ziel der Stadt Eschweiler ist neben der Entwicklung eines Wohnquartiers die Planung der benötigten Hauptwache der Feuerwehr im nördlichen Bereich des Gebietes. Die zentrale Lage im Zentrum des Stadtgebietes und die direkte Anbindung an die Jülicher Straße sind optimale Standortbedingungen für die geplante Hauptwache.

Herr Turan hat mit Schreiben vom 06.11.2023 die Neuaufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Entgegen der derzeit auf dem gesamten Grundstück im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche ist nunmehr im nördlichen Bereich eine rd. 13.861 qm große gewerbliche Fläche (Nutzung: Feuerwehr) und hieran nach Süden angrenzend eine Fläche für den Wohnungsbau vorgesehen. Der Antrag sowie das Entwurfskonzept sind als Anlage 3 beigefügt, wobei die Umsetzbarkeit des Konzepts Gegenstand der Planverfahren (Änderung Flächennutzungsplan und Erstellung Bebauungsplan) sein wird.

Aus Sicht der Verwaltung ist der für den gesamten Bereich zwischen der Jülicher Straße und der Königsberger Straße die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs nach wie vor sinnvoll, sofern die Flächen ganz oder überwiegend in einer Hand sind. Wann und ob dies gelingen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös bewertet werden. Gleichwohl sind die weiteren Schritte für die Verlagerung der Hauptwache notwendig, weshalb für das gesamte ehemalige Fuchs-Areal die Schaffung von Planungsrecht ohne Wettbewerb empfohlen wird. Im weiteren Planungsprozess ist sicherzustellen, dass die Qualität der Bebauung modernen städtebaulichen Ansprüchen entspricht.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden vom Investor übernommen.

Personelle Auswirkungen:

Anlagen:

Anlage 1 Antrag SPD & Bündnis 90-Die Grünen, 30.01.2023

Anlage 2_Städtebauliches Konzept - Jülicher Straße

Anlage 3 Schreiben KapTur Immobilien GmbH, 06.11.2023