

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	13.02.2025
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers Nördlich Dreiers Gärten

Beschlussvorschlag:

1. Die Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Entwicklung des Quartiers Nördlich Dreiers Gärten wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung der Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs gemeinsam mit dem durch den Investor beauftragten Büro vorzubereiten.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 31.01.2025 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Leonhardt gez. Vogelheim </div>					
1		2		3		4	
<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		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<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"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Die Projekt Dreiers Gärten GmbH plant ein Projekt zur Entwicklung eines größeren Quartiers am nördlichen Rand der Eschweiler Innenstadt. Das Plangebiet liegt zwischen der Jülicher Straße, der Autobahn A4, der Preyerstraße und der Straße Dreiers Gärten (Anlage 1).

Dieses Projekt zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung wird durch die Stadt unterstützt. Zur Entwicklung der o.g. Flächen wurden bereits die „28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten –“ (vgl. VV 142/24) und die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße /Friedensstraße –“ (vgl. VV 146/24) beschlossen.

Die beiden Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen befassen sich in ihrem mit Schreiben vom 30.01.2023 eingereichten Antrag (Anlage 2) mit der Entwicklung des ehemaligen Fuchs-Areals und der östlich daran anschließenden Flächen (u. a. ehem. Valspar) bis zur Königsberger Straße. In dem Antrag wird für die Entwicklung der gesamten Fläche ein städtebaulicher Wettbewerb gefordert.

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 gute Standortbedingungen für die geplante Hauptwache. Da das Erreichen dieses prioritären Ziels mit der Durchführung eines Wettbewerbs deutlich verzögert worden wäre, wurde beschlossen, dass der Bereich zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße bereits ohne Wettbewerb entwickelt wird (vgl. VV 359/23). Dazu ist, wie bereits oben genannt, das Verfahren zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße /Friedensstraße –“ (vgl. VV 146/24) begonnen worden.

Eine städtebauliche Überplanung des gesamten Bereichs (Anlage 1) ist von enormer Bedeutung, da es in dem Umfang eine einzigartige Flächenentwicklung im Norden des Eschweiler Stadtzentrums ist. Das neu entstehende nachhaltige Quartier soll eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bieten. Daher ist auch für den übrigen Bereich des Entwicklungsareals zwischen der Friedensstraße und der Königsberger Straße (Anlage 3) nach wie vor die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs sinnvoll (vgl. VV 359/23).

Da die Projekt Dreiers Gärten GmbH im überwiegenden Besitz der Flächen des o.g. Entwicklungsareals ist, hat diese nun das Architektur- und Stadtplanungsbüro post welters+partner mbB aus Dortmund mit der Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Entwicklung des Quartiers Nördlich Dreiers Gärten beauftragt. Dabei sind auch die bereits bestehenden Planungen für den westlichen Bereich zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße zu berücksichtigen.

Um für diese anspruchsvolle Planungsaufgabe das bestmögliche Entwurfskonzept und ein geeignetes Planungsteam (Stadtplanung und Freiraumplanung) zu finden, ist die Durchführung eines Wettbewerbes gemäß RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) vorgesehen. Da private Auslober*innen die Teilnehmer*innen auch direkt bestimmen (Einladungswettbewerb) können, werden sechs Büros, in Abstimmung mit der Stadt, direkt zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert. Die Zusammensetzung des Preisgerichtes wird derzeit durch das beauftragte Büro vorbereitet.

Mit dem Wettbewerb soll aus Sicht der Stadt eine überzeugende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption gefunden werden, die das Ziel eines „Quartiers der Zukunft“ verfolgt. Ein solches Quartier ist geprägt durch attraktive, nachhaltige und kompakte Strukturen mit kurzen Wegen und einer guten Nutzungsmischung. Die Ziele des Entwicklers und der Stadt müssen für den Wettbewerb verknüpft werden. Das beauftragte Büro wird einen Anforderungskatalog für die Auslobung des Wettbewerbs erstellen der mit der Stadt Eschweiler und dem Entwickler abgestimmt und der Politik vorgelegt wird.

Der aus dem Wettbewerb entwickelte städtebauliche Rahmenplan und der landschaftsplanerische Fachbeitrag werden dann in weiteren Stufen nach dem Wettbewerbsverfahren qualifiziert und bilden die Grundlage für die folgenden Bebauungsplanverfahren.

Die Unterlagen zur Veröffentlichung der Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs inklusive aller wichtigen Informationen (u.a. Zusammensetzung des Preisgerichtes, eingeladene Büros, Eigentumsverhältnisse der Grundstücke, Voraussetzungen die sich aus Gutachten ergeben, Vorgaben von Stadt und Entwickler) sollen der Politik in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 01. April 2025 vorgelegt werden. Voraussetzung dafür ist, dass alle Gutachten (u.a. Verkehrsgutachten, Altlastengutachten, Entwässerungsgutachten, Lärmgutachten) zeitnah vorliegen und bis dahin daraus entsprechende Voraussetzungen für das Wettbewerbsgebiet formuliert werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorbereitung des Wettbewerbsverfahren ist zunächst haushaltsrechtlich nicht relevant. Die notwendige Kostenaufteilung wird in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB festgelegt, wozu eine separate Vorlage erstellt wird.

Personelle Auswirkungen:

Die Vorbereitung und Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs bindet Arbeitskapazitäten im Baudezernat.

Anlagen:

Anlage 1: Entwicklungsareal

Anlage 2: Antrag SPD Bündnis 90 Die Grünen

Anlage 3: Areal Wettbewerb