

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	01.04.2025
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Wettbewerb Quartier Nördlich Dreiers Gärten; hier: Entwurf der Auslobungsunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss nimmt den Entwurf der Auslobungsunterlagen zum städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers Nördlich Dreiers Gärten zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Anregungen aus den Diskussionen der Politik zu sichten, zu bewerten und die finalen Unterlagen dem Ausschuss erneut zum Beschluss vorzulegen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 21.03.2025 gez. Leonhardt gez. Vogelheim					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt		☐ zugestimmt	
☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen		☐ zur Kenntnis genommen	
☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt		☐ abgelehnt	
☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt		☐ zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ 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 dieser Industriebrache und der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Stadt unterstützt (vgl. VV 359/23, 142/24 und 019/25).

Eine städtebauliche Überplanung des gesamten Bereichs 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 wurde für das östliche Entwicklungsareal zwischen der Friedensstraße und der Königsberger Straße (Anlage 1) die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen (vgl. VV 019/25).

Im Süden des Entwicklungsareals befinden sich zwei Grundstücke (u.a. das vorhandene Bauunternehmen) nicht in der Verfügungsgewalt des Projektentwicklers. Da bisher hier eine gewerbliche Nutzung über einen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt ist, aber das gesamte Quartier bis zur Jülicher Straße einem Transformationsprozess von Gewerbe zu Wohnen unterliegt, werden unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten hierzu auch perspektivische Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung im Wettbewerb erwartet. Diese Flächen sind in der Anlage 1 als „Ideenteil“ gekennzeichnet.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat die Verwaltung in der Sitzung am 13.02.2025 mit Beschluss der Sitzungsvorlage 019/25 beauftragt, die Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes gemeinsam mit dem durch den Investor beauftragten Wettbewerbsbüro vorzubereiten und die Unterlagen dem Ausschuss erneut vorzulegen, falls die notwendigen Gutachten vorliegen.

Die nunmehr beigefügten Auslobungsunterlagen (Anlage 2) beinhalten einen Entwurfsstand, da noch nicht alle Ergebnisse aus den Gutachten vorgelegt werden konnten. Hier werden in den nächsten Wochen noch einzelne Textbausteine mit den gutachterlichen Schlussfolgerungen nach Abstimmung mit den Fachämtern ergänzt. Ebenso werden noch fehlende Abbildungen und Anlagen ergänzt.

Der Ausschuss hat nun die Möglichkeit Anregungen und Bedenken zu den vorliegenden Unterlagen schriftlich bis zum 17.04.2025 bei der Verwaltung (Stadtplanungsamt: Stadtplanung@eschweiler.de) einzureichen.

Es ist geplant für die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 18.06.2025 die finalisierten Auslobungsunterlagen dem Ausschuss zum Beschluss vorzulegen, um in der zweiten Jahreshälfte 2025 das Wettbewerbsverfahren durchführen zu können. Nach dem aktuellen Zeitplan wird mit einem Ergebnis des Wettbewerbs zum Jahresende 2025 gerechnet.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Wettbewerbsverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten zu übernehmen. Dies wird noch über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

Personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

Anlage 1: Entwicklungsareal

Anlage 2: Entwurf Auslobungsunterlagen