

WIDYNSKI RAIFFEISENWEG 5 52249 ESCHWEILER

An die
Bürgermeisterin
der Stadt Eschweiler

52249 Eschweiler

Eschweiler, den 23.04.2025

Fragen gemäß § 18 der Ratsgeschäftsordnung

- Sitzung des Rates der Stadt Eschweiler am 07.05.2025, TOP Ö1 -

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
zu Ihren Antworten aus der letzten Sitzungen habe ich Nachfragen, zu denen sich abermals neue Fragen gesellen wollen.

Sie antworteten mir, dass es eine direkte „Verortung“ der illegalen Parkplatzanlage durch die Stadt nicht gegeben habe. Der Projektentwickler berichtet hingegen, dass diese an der Stelle, wo sie von ihm auch errichtet wurde, von der Stadt gefordert worden sei, und man folglich „not amused“ war, diese wieder außer Betrieb nehmen zu müssen.

Nachfrage 1:

Ist diese Aussage richtig? Hat die Stadt den Ort der Parkplatzanlage doch ausgesucht?

Sie antworteten mir weiter, dass „eine Pflicht zum unmittelbaren Tätigwerden der Bauordnungsbehörde in dem Fall unter Berücksichtigung des gegebenen Ermessensspielraums nicht gegeben war, da weder besonders wichtige Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit unmittelbar gefährdet waren noch so ein erheblicher Schaden drohte, dass eine Untätigkeit der Behörde ermessensfehlerhaft gewesen wäre.“

Nachfrage 2:

Wird die Bauordnungsbehörde zukünftig (oder handelt sie bereits so?) auch bei anderen (vermutlich) illegalen Bauvorhaben im Zuständigkeitsbereich erst dann tätig, wenn es um „Leben und Gesundheit“ geht, oder ein „erheblicher Schaden“ droht?

Nachfrage 3:

Dass wenn - wie Sie mir antworteten - die Parkplatzfläche aus Asphaltschotter nicht zurückgebaut werden muss, wie soll dann der Investor seiner vertraglichen Verpflichtung nachkommen, dort eine Begrünung in Form einer von Ihnen hier angekündigten Blumenwiese vornehmen, wächst bekanntlich eine solche nicht auf so einem Untergrund?

Zu meiner Frage der Angemessenheit des Mietpreisangebotes des Projektentwicklers von 21,30 Euro/qm für die gewünschten 2.100 qm Büroflächen (Angaben AZ 19.03.2025) antworteten Sie mir, dass Sie sich in „der Verhandlung“ darüber mit der Investorengruppe befinden würden, und aus „schützenswerten Interessen der Stadt“ dies nicht „öffentlich näher erörtern“ wollen.

Nachfrage 4:

Wurde Ihnen in der Zwischenzeit von einem Vermieter aus Eschweiler ein Mietobjekt in Eschweiler von ähnlicher Größe angeboten, das umgehend bezogen werden könnte, und zwar zum halben Preis des Preises der Investorengruppe Marktquartier GmbH? Liegt Ihnen ein konkretes Angebot vor?

Bekanntlich sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 wird jedoch nicht aus einem FNP entwickelt, sondern aus dem städtebaulichen Konzept einer Investorengruppe. Der derzeit rechtskräftige FNP sieht ausschließlich dort gewerbliche Flächen vor, keine Wohnbebauung. Die 28. Änderung des FNP dort ist noch lange nicht beschlossen, geschweige denn rechtskräftig. Jetzt soll begrüßenswerterweise mittels eines städtebaulichen Wettbewerbes das unmittelbar angrenzende Areal „Dreiers Gärten“ überplant werden, jedoch ohne das vor genannte städtebauliche Konzept der Investorengruppe in Frage stellen/überplanen zu dürfen.

Frage 5:

Warum wird das Areal des VBP 14 nicht auch von den Wettbewerbsteilnehmern überplant, genau so, wie zwei Grundstücke, die nicht in der „Verfügungsgewalt des Projektentwicklers“ liegen, obwohl dieses Areal (Fuchsgelände) vollständig in der „Verfügungsgewalt des Projektentwicklers“ liegt?

Nicht in der „Verfügungsgewalt des Projektentwicklers“ liegt das Areal der Häuser Jülicher Straße 86, 88 und 90.

Frage 6:

Warum wird nicht, analog zu dem Areal an der Straße Dreiers Gärten, ebenfalls dieser Bereich als „Ideenteil“ gekennzeichnet, wenn das sog. „Fuchsgelände“ jetzt, nach reiflicher Überlegung, auch Wettbewerbsgebiet wird?

Wie oben bereits erwähnt, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ein aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnder, rechtsverbindlicher, vorhabenbezogener Bauleitplan. Er wird wie ein herkömmliches Bebauungsplanverfahren durchgeführt und enthält im wesentlichen Festsetzungen wie der Bebauungsplan, unterscheidet sich von diesem jedoch dadurch, dass ein Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich vertraglich zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungsbaukosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Diese Form wird gewählt, wenn „dringende bauliche Investitionen“ unverzüglich verwirklicht werden sollen.

Frage 7:

Der VBP 14 ist bisher nur ein sog. Vorhabenplan. Sollen die Erschließungen, nach aktueller Vorstellung der Stadt, nicht vom Vorhabenträger erstellt/geschuldet werden, ist also aus diesem Grund kein VEP gewählt/gefördert worden?

Frage 8:

Wird es für „die dringende bauliche Investition“ der geplanten Feuerwehrrache im Geltungsbereich des VBP 14 auch einen Planerwettbewerb geben, oder wird die neue Wache vom Investor errichtet und von der Stadt dann erworben/gemietet?

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Widynski