

Ö 1 – Fragestunde für Einwohner

Anfrage H. Widynski vom 23.04.2025

Nachfrage 1:

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.

Ist diese Aussage richtig?

Hat die Stadt den Ort der Parkplatzanlage doch ausgesucht?

Antwort:

Wie bereits in der Beantwortung Ihrer Anfrage vom 05.03.2025 ausgeführt hat die Stadt den Ort der Parkplatzanlage nicht ausgesucht.

Nachfrage 2:

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.“

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?

Antwort:

Der Bauaufsichtsbehörde steht qua Gesetz ein Ermessensspielraum zu. Die Entscheidung, ob und inwieweit im konkreten Einzelfall bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden, wird somit immer unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände nach pflichtgemäßem Ermessen getroffen.

Nachfrage 3:

Dass wenn - wie Sie mir antworteten - die Parkplatzfläche aus Asphalt/Schotter 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?

Antwort:

Von der vertraglichen Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind gem. städtebaulichem Vertrag Flächen, die im späteren Bauprozess als Flächen für Baustelleneinrichtungen (Baucontainer, Materiallager, ...) herangezogen werden. Dies ist hier der Fall.

Nachfrage 4:

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.

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?

Antwort:

Der Verwaltung liegt kein Angebot zu einem umgehend beziehbaren Mietobjekt eines Eschweiler Vermieters von ähnlicher Größe zum „halben Preis“ zum Zwecke der Anmietung als Verwaltungsstandort vor.

Sofern mögliche Vermietungsvorhaben bekannt werden, werden diese selbstverständlich geprüft.

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?

Antwort:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 unter TOP 4.5. einstimmig (bei 2 Enthaltungen) beschlossen das ehemalige "Fuchs/DEA-Gelände" außerhalb des geplanten städtebaulichen Wettbewerbs zu entwickeln. Hier wird dem Fragenden die Lektüre der Sitzungsvorlage VV 359/23 "Entwicklung eines Areals an der Jülicher Straße" empfohlen.

Die vom Fragenden formulierte Unterstellung, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 aus dem "städtebaulichen Konzept einer Investorengruppe" und "nicht aus einem FNP entwickelt" werden soll, ist schlicht falsch.

Nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im nachfolgenden Absatz 3 wird ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan im sog. "Parallelverfahren" auch geändert werden kann.

Die Stadt verfolgt dieses nach dem Baugesetzbuch vorgegebene Verfahren.

Grundlage für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht das "Konzept einer Investorengruppe", sondern die von der Stadt mit Unterstützung der landeseigenen Gesellschaft NRW.Urban erarbeiteten Ideen für die Flächen zwischen der Jülicher Straße, der Autobahn A4, der Preyerstraße und der Straße Dreiers Gärten.

Hier wird auf die Sitzungsvorlage 142/24 "28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers-Gärten -; hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit " verwiesen.

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?

Antwort:

Da das "Fuchsgelände" nicht Teil des Wettbewerbsgebietes wird (s.o. zu Nr. 5), stellt sich die Frage nicht.

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/gefordert worden?

Antwort:

Die vom Fragenden formulierte Unterstellung, dass der VBP 14 "bisher nur ein sog. Vorhabenplan" sei, ist schlicht falsch.

¶

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/Friedensstraße - nach dem Baugesetzbuch § 12 "Vorhaben- und Erschließungsplan" erstellt werden.

Nähere Erläuterungen finden sich im Sachverhalt der Sitzungsvorlage 246/24, die im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 20.06.2024 beschlossen wurde. Dieser Sitzungsvorlage ist als ANLAGE 2 ein Plan beigefügt, der den Titel "Vorhaben- und Erschließungsplan" trägt.

¶

Im weiteren Verfahren wird die Bebauungsplanurkunde mit einer Begründung incl. Umweltbericht, ein Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (VEP) erarbeitet sowie ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verhandelt, der zum Satzungsbeschluss dem Rat vorgelegt werden wird.

Im Vertrag werden Regelungen unter anderem über die Ausgestaltung des Projektes, den Umfang der Erschließungsanlagen, die Umsetzungsfristen und die Kostenaufteilung aufgenommen.

Frage 8:

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

Antwort:

Nach derzeitigem Planungsstand wird die Feuerwache als „eigenes Bauprojekt“ der Stadt Eschweiler gebaut werden.

Eine Errichtung durch „den Investor des VBP 14“ ist nicht vorgesehen.

Ob im weiteren Verfahren ein Planerwettbewerb durchgeführt oder eine andere Vergabestrategie angewandt werden wird, steht zum aktuellen Projektzeitpunkt noch nicht fest.