

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änd. des Bebauungsplans 110

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Frau Käthe Kleifges, Gartenstraße 83, 5180 Eschweiler – Schreiben vom 08.12.1988		
	<p>Die Einwenderin wendet sich gegen den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110. Durch die im Entwurf festgesetzte Straßenverbreiterung müsste die Hecke auf ihrem Grundstück wegfallen, die vorhandene Zufahrt zu ihrem Grundstück zurückverlegt und das Tor versetzt werden. Ihr nicht sehr breites Grundstück würde noch schmaler werden. Sie bittet daher, nach anderen Lösungsmöglichkeiten zu suchen.</p>	<p>Der überarbeitete Entwurf sieht in diesem Bereich keinen Eingriff mehr in das private Grundstück vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2	Heinz Hubert Kleifges, Gartenstraße 83, 52449 Eschweiler - Niederschriften vom 12.09.2014 und 18.11.2014		
	<p>Am 12.09. 2014 erläutert der Einwender, dass sein Grundstück derzeit ausreichend erschlossen ist. Er ist nicht bereit, nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans 110 Teile seines Grundstücks für darin festgesetzte Erschließungsflächen zur Verfügung zu stellen. Da die geplante Änderung keine Verbesserung darstellt, möchte er sich nicht an den Ausbaurkosten beteiligen. Vielmehr wird durch die geplante Änderung eine Verdichtung des Bebauungsgrades herbeigeführt, die sich für ihn negativ darstellt und für ihn einen wirtschaftlichen Nachteil darstellt.</p> <p>Am 18.11.2014 bekräftigt der Einwender seine Aussage, dass er nicht bereit ist, Teile seines Grundstücks für den Verbindungsweg zwischen dem Wynandsgässchen und der Stettiner Straße zur Verfügung zu stellen. Er wiederholt seine Aussage, dass die geplante Änderung keine Verbesserung darstellt, er sich nicht an den Ausbaurkosten beteiligen möchte und durch die geplante Änderung eine Verdichtung des Bebauungsgrades herbeiführt wird, die sich für ihn negativ darstellt und für ihn einen wirtschaftlichen Nachteil darstellt.</p>	<p>Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 110 festgesetzte innere Erschließung des Plangebietes hat eine Breite von 7,75 m und nimmt (ausschließlich der Fuß- und Radwege) eine Fläche von ca. 965 m<sup>2</sup> ein. Die östlich und westlich der Planstraße gelegenen durch Baugrenzen bestimmten Baufenster haben eine Tiefe von 15 - 18 m. Der Bebauungsplan 110 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen, maximal II-geschossigen Bauweise fest. Neben der Geschossigkeit wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 bestimmt.</p> <p>Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes 110 im Oktober 1981 wurden im Bereich des Wynandsgässchens im Vorgriff auf eine baldige Erschließung des Gebietes einige Grundstücke bebaut. Es war jedoch bis heute nicht möglich, alle für den Bau der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendigen Flächen zu erwerben und das Plangebiet zu erschließen.</p> <p>Um einerseits eine Erschließung des Plangebietes grundsätzlich zu ermöglichen und andererseits die Herstellungskosten zu verringern, wurde die Verkehrsfläche um ca. 125 m<sup>2</sup> reduziert. Sie liegt weiterhin auf dem vorhandenen städtischen Wirtschaftsweg. Dieser Weg wird</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ausschließlich zu Lasten einiger westlich angrenzender Grundstücke erweitert. Die Eigentümer dieser Grundstücke sind an einer weiteren Umsetzung des Bebauungsplans interessiert. Sie bestätigten schriftlich ihre Bereitschaft, die für den Straßenausbau erforderlichen Flächen an die Stadt abzutreten bzw. die für den Straßenausbau nicht mehr benötigten Flächen von der Stadt zu erwerben.</p> <p>Die geplante Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen (Begrenzung der GRZ auf 0,4, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten). Zur individuellen Gestaltung werden die überbaubaren Flächen wie bisher mit Baugrenzen eingefasst und in ihrer Lage der neuen Straßensituation angepasst. In Verbindung mit einer Gesamttiefe der überbaubaren Fläche von 12 - 15 m wird hierdurch ein ausreichender Freiraum für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gesichert.</p> <p>Für viele Bewohner der Stettiner Straße und weiterer Straßen im Gebiet Vöckelsberg ist die geplante Verbindung zwischen der Stettiner Straße und dem Wynandsgässchen als kurze Verbindung in die Innenstadt, zur Schule oder Haltestelle des ÖPNV von großer Bedeutung. Um bessere Verbindungen für den nicht motorisierten Verkehr innerhalb des Siedlungsgebietes zu schaffen, werden die Stichstraßen über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 110 festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung auf dem Grundstück des Einwenders wird in ihrer Lage und Breite unverändert in die 1. Änderung übernommen.</p> <p>Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 110 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, auch für das Grundstück des Einwenders erstmalig die im Sinne des Baugesetzbuches notwendige Erschließung herstellen zu können.</p>	
3	Udo Schlotterhose, Gartenstraße 52, 5180 Eschweiler – Schreiben vom 27.10.1988		
	Der Einwender verlangt, dass an dem rechtskräftigen Bebauungsplan	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 sah auf-	Die Stellungnahme wird

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	festgehalten wird. Die Änderungsentwürfe kann er nicht akzeptieren, da er durch die Änderungen im Vergleich zu den übrigen Anliegern eine erhöhte Lärm- und Verkehrsbelästigung in Kauf zu nehmen hätte.	grund der geplanten Breite des Wohnweges vor dem Flurstück 983 eine notwendige Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr vor, wodurch erhöhte Lärm- und Verkehrsbelästigungen seitens des Einwenders befürchtet wurden. Durch die Überarbeitung des Planentwurfs ist diese Ausweichstelle nicht mehr erforderlich, erhöhte Lärm- und Verkehrsbelästigungen sind hier nicht mehr zu befürchten.	berücksichtigt.
4	Frau Maria Morotini, Kolpingstraße 34, 5180 Eschweiler – Schreiben vom 10.11.1988, 01.02.1989 und 16.02.1989		
	Die Einwenderin legt mit Schreiben vom 10.11.1988 bis zur Klärung der Anliegerkosten, der Erneuerung des Zaunes und des Ersatzes des Tannenbestandes Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes ein.	Eine mögliche Erneuerung des Zaunes bzw. die Beseitigung von Aufwuchs auf zukünftigen Verkehrsflächen sowie die Höhe der Erschließungskosten sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können hierüber auch nicht geregelt werden. Eine genaue Abrechnung der Erschließungskosten kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach der Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Mit Schreiben vom 01.02.1989 erklärt die Einwenderin (durch ihre Anwälte), dass sie nicht bereit ist, den Wendehammer auf ihrem Grundstück hinzunehmen: Die Anlage des Wendehammers geht allein zu Lasten ihres Grundstücks, obwohl andere Grundstücke aufgrund ihrer Fläche und Gestaltung für den Fall der Unvermeidbarkeit der Wendeanlage genauso in Anspruch zu nehmen sind.	Der Planentwurf wurde überarbeitet, die Wendeanlage wurde verschoben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Um einen am 24.12.1988 gestellten Bauantrag für eine Garage mit Abstellraum genehmigungsfähig zu machen, fordert die Einwenderin mit einem erneuten Widerspruch am 16.02.1989, dass die überbaubare Grundstücksfläche soweit ausgedehnt werden soll, dass für die nördliche Grundstücksfläche die hintere, westliche Baugrenze mit der Grundstücksfläche übereinstimmt.	Garagen können, sofern der Bebauungsplan keine anderen Regelungen vorsieht, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie jedoch gezielt in den Ruhebereichen der Grundstücke zu legitimieren, widerspricht der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot.  Die gewählte Festsetzung der überbaubaren Flächen gewährleistet unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Spielraumes eine städtebauliche Homogenität der zukünftigen Bebauung. Der vorgeschlagene Rücksprung ist nicht mit dem Ziel einer geord-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p data-bbox="237 325 1469 357">Frau Maria Morotini, Kolpingstraße 34, 52449 Eschweiler – Schreiben vom 26.07.2011, 14.09.2011 und 17.11.2014</p> <p data-bbox="237 405 1010 639">Die Einwenderin erhebt mit Schreiben vom 26.07.2011 Widerspruch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans 110. Sie ist nicht bereit, Flächen für die Straßenerschließung abzutreten. Sie hat errechnet, dass Sie aufgrund der Größe ihres Grundstücks 25.000 € - 30.000 € Erschließungskosten zahlen müsste. Da sie weiterhin nicht an einer baulichen Nutzung ihres Grundstücks interessiert ist, ist sie nicht bereit, diese zu tragen.</p> <p data-bbox="237 655 1010 823">Mit Schreiben vom 14.09.2011 bekräftigt die Einwenderin ihre mit Schreiben vom 26.07.2011 erhobenen Einwendungen: Die Inanspruchnahme der Grundstücke nur einer Wegeseite bedeute eine eklatante Verletzung des Gleichbehandlungsprinzips. Zudem fehlt der Einwenderin eine Begründung für die einseitige Inanspruchnahme.</p> <p data-bbox="237 839 1010 935">Mit Schreiben vom 17.11.2014 erläutert die Einwenderin, dass sie an ihrer Ablehnung der gesamten Maßnahme und dem Widerspruch dagegen weiterhin festhält.</p>	<p data-bbox="1032 236 1715 268">neten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich vereinbar.</p> <p data-bbox="1032 405 1771 671">Das Grundstück der Einwenderin liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 110. Der Bebauungsplan setzt hier u. a. ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen, maximal II-geschossigen Bauweise fest. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes 110 im Oktober 1981 wurden im Bereich des Wynandsgässchens im Vorgriff auf eine baldige Erschließung des Gebietes auch auf dem Grundstück der Einwenderin bauliche Anlagen errichtet (siehe Schreiben vom 16.02.1989).</p> <p data-bbox="1032 687 1771 1094">Um einerseits eine Erschließung des Plangebietes grundsätzlich zu ermöglichen und andererseits die Herstellungskosten zu verringern, wurde die Verkehrsfläche um ca. 125 m<sup>2</sup> reduziert. Sie liegt weiterhin auf dem vorhandenen städtischen Wirtschaftsweg. Dieser Weg wird ausschließlich zu Lasten einiger westlich angrenzender Grundstücke erweitert. Die Eigentümer dieser Grundstücke sind an einer weiteren Umsetzung des Bebauungsplans interessiert. Sie bestätigten schriftlich ihre Bereitschaft, die für den Straßenausbau erforderlichen Flächen an die Stadt abzutreten bzw. die für den Straßenausbau nicht mehr benötigten Flächen von der Stadt zu erwerben. Flächen der Einwenderin werden für einen zukünftigen Straßenausbau nicht benötigt.</p> <p data-bbox="1032 1110 1771 1246">Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 110 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, auch für das Grundstück der Einwenderin erstmalig die im Sinne des Baugesetzbuches notwendige Erschließung herstellen zu können.</p>	<p data-bbox="1794 405 2051 501">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p data-bbox="237 1278 1715 1310">Magid Salama, Gisela Salama, Dr. med. Fawzi Salama, Stettiner Straße 36, 52449 Eschweiler, Schreiben vom 13.09.2011 und 04.11.2014</p>		
	<p data-bbox="237 1358 1010 1422">Die Einwender legen Einspruch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans 110 ein.</p>	<p data-bbox="1032 1358 1715 1422">Eine rechtlich erforderliche Begründung des Einspruchs erfolgte nicht.</p>	<p data-bbox="1794 1358 2051 1422">Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Mit Schreiben vom 04.11.2014 äußern die Einwender Bedenken, dass es im Falle eines Brandes, bei dem mehr als ein Feuerwehr- und Notarztwagen notwendig sind, es aufgrund der beengten Zufahrt zum Bau- gebiet zu einer Brandkatastrophe kommen könnte.</p>	<p>Feuerwehr, Polizei und die städtische Ordnungsbehörde wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt.</p> <p>Zur geplanten Erschließung äußerten sie keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.</p>
6	Irmgard und Theo Derichs, Weißdornweg 13, 52249 Eschweiler, Schreiben vom 26.11.2014 (mit Anlage des Schreibens vom 16.06.2014)		
	<p>Mit Schreiben vom 26.11.2014 äußern die Einwender Bedenken gegen die Kostenkalkulation für die Erschließung des Plangebietes. Sie legen Einspruch gegen die Übernahme der Staukanalkosten in die Erschlie- ßungskosten ein.</p> <p>Durch den Anschluss des zukünftigen Kanals Wynandsgässchen an den Kanal Gartenstraße wird es zu einer Verschlechterung des Überflu- tungsschutzes unterhalb dieser Anschlussstelle kommen. Um eine Verschlechterung auszuschließen, soll im unteren Teil des Wynands- gässchens daher ein Staukanal verlegt werden. Dadurch entstehen nach Angaben der Einwender Mehrkosten in Höhe von ca. 100.000 €.</p> <p>Die Einwender führen aus, dass diese Mehrkosten aus Umweltverände- rungen resultieren, die alle Bürger des Staates mitverursachen. Daher widersprechen sie einer Übernahme dieser Mehrkosten in die Erschlie- ßungskosten und deren Umlage auf die einzelnen Anlieger. Sie sind nicht bereit, diese auch nur anteilig als Mehrkosten zu tragen.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt ge- prüft, ob die Möglichkeit einer gesicherten Erschließung besteht. Im Rahmen dieser Beurteilung erfolgt u. a. eine grundsätzliche Prüfung, ob das Niederschlags- wie auch das Schmutzwasser schadlos abge- leitet werden kann.</p> <p>Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 110 erfolgte diese Prüfung durch einen externen Gutachter. In seinem Gutachten kommt er zu dem Schluss, dass eine Einleitung <u>der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer</u> in den Mischwasserkanal Graben- straße auf Grund der hydraulischen Gegebenheiten zwar nur be- schränkt möglich ist, eine grundsätzliche schadlose Ableitung des Niederschlags- bzw. Schmutzwassers jedoch technisch umsetzbar ist.</p> <p>Das Erfordernis einer Rückhaltung erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet anfallenden Niederschläge. Sie resultiert nicht aus den Veränderungen der Umwelt. Die konkrete Erschließungsplanung sowie die Berechnung der Erschließungskosten sind nicht Gegen- stand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.</p>