

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des Bebauungsplans 123 – Maarfeld –

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1	Wilhelm Heinrich Spürck, Florastraße 2, Kerpen, vertreten durch Rechtsanwältin Juliane Spürck – Schreiben vom 30.04.2014		
1.1	Es werden folgende Bedenken vorgetragen: Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ist rechtswidrig.	Formelle Fehler bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 123 sind bis zum derzeitigen Verfahrensstand nicht festgestellt worden und sind auch nicht ersichtlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Die geplante Verlagerung der öffentlichen Grünfläche auf das private Grundstück des Einwenders (Miteigentum) verstößt gegen geltendes Recht und ist nach ständiger Rechtsprechung nicht möglich.	Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde zunächst die grundsätzliche Notwendigkeit einer öffentlichen Grünfläche bzw. eines Kinderspielplatzes im Plangebiet überprüft. Da durch die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Anlagen der Bedarf an Kinderspielplätzen gedeckt wird, entfällt in dem zur Offenlage überarbeiteten Entwurf die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.3	Die geplante Verlagerung der Grünfläche ist nicht durch öffentliche Belange zu rechtfertigen und dient lediglich finanziellen Interessen des Investors: Die Erweiterung der bebaubaren Flächen des Investors und die Verlegung der Verkehrsfläche erfolgen zu Lasten des Einwenders.	Nach der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes müssen keine Flächen des Einwenders für die Erschließung des Plangebietes in Anspruch genommen werden. Durch die im beigefügten Änderungsentwurf (<u>Anlage 3</u>) festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden alle potentiellen Bauflächen im Plangebiet erschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Thea Jordans, Weierstraße 14 a, Eschweiler – Schreiben vom 30.04.2014 und 20.03.2015		
2.1	Mit Schreiben vom 30.04.2014 wurden Bedenken gegen die geplante Verlagerung der öffentlichen Grünfläche auf das private Grundstück der Einwenderin (Miteigentümerin) vorgetragen. Die geplante Verlagerung der Grünfläche dient lediglich finanziellen Interessen des Investors.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1.2.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.2	Auch die Verlegung der Verkehrsfläche erfolgt zu Lasten der Einwenderin. Sie befürchtet, dass durch die Verlegung und die Änderung von	Nach der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes müssen keine Flächen der Einwenderin für die Erschließung des Plange-	Die Stellungnahme

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	Verkehrsflächen Erschließungskosten zu ihrem Nachteil und zu Gunsten des Investors entstehen.	bietes in Anspruch genommen werden. Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1.3	wird berücksichtigt.
2.3	Darüber hinaus äußert die Einwenderin Bedenken gegen eine im städtebaulichen Entwurf dargestellte grenzüberschreitende Bebauung auf ihrem Grundstück. Sie schlägt vor, statt zweier grenzüberschreitender Häuser eine Bebauung mit einem Einzelhaus vorzusehen. Auch auf der im Vorentwurf geplanten öffentlichen Grünfläche könnte ein weiteres Haus gebaut werden. Insgesamt könnten so vier Häuser auf der Parzelle (Flur 59, Flurstück 32) entlang der östlichen Plangebietsgrenze entstehen.	Im Zusammenhang mit der Anpassung der Wendeanlage an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so verändert, dass eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks der Einwenderin mit Einzelhäusern gegeben ist.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.4	<p>Mit Schreiben vom 20.03.2015 wird die im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geänderte Verkehrsführung angesprochen. Da die Einwenderin Miteigentümerin der Parzelle 32 ist, welche in Nord-Süd-Richtung entlang der östlichen Plangebietsabgrenzung verläuft, bittet sie um Gewährleistung, dass diese auch über die geplante Verkehrsfläche erschlossen werden kann. Befürchtet wird, dass der Investor des inneren Plangebietes die Anbindung ihrer Parzelle verhindert.</p> <p>Die Einwenderin bittet um eine schriftliche Bestätigung, dass die Anbindung ihre Fläche an die Planstraßen gewährleistet und somit das Isolieren ihres mittleren Grundstücksbereiches ausgeschlossen ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßenverkehrsflächen fest, die über zwei Stichwege bis an die Grenze des Grundstücks der Einwenderin geführt werden. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung des mittleren Grundstücksbereichs mit Rechtskraft des Bebauungsplans geschaffen.</p> <p>Die Rechtskraft des Bebauungsplans löst jedoch kein Recht auf Erschließung aus, so dass die gewünschte schriftliche Bestätigung nicht erfolgen kann.</p> <p>Die Stadt Eschweiler beabsichtigt, die Durchführung der Erschließungsanlagen durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird nach Maßgabe des Vertrages erfolgen.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

3	Monika und Heinz-Günter Kämmerling, Kopfstraße 44, Eschweiler – Schreiben vom 02.05.2014		
	Es bestehen Bedenken gegen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück der Einwender (Miteigentum). Es wird gebeten, von der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Grundstück Kopfstraße 44 Abstand zu nehmen und eine Lösung ohne Einbeziehung des Grundstücks zu verfolgen.	Nach der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes entfällt die Notwendigkeit der zusätzlichen Verbindung der Stichstraße bzw. Wendeanlage mit der Kopfstraße. Die fußläufige Verbindung der beiden Straßen ist über einen ca. 40 m westlich parallel verlaufenden Erschließungsweg gegeben. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht mehr erforderlich und entfällt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4	Ursula Zimmermann, Moosweg 38, Eschweiler – Schreiben vom 30.04.2014		
4.1	Es bestehen Bedenken gegen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück der Einwenderin (Miteigentum). Das Leitungsrecht wird als Beeinträchtigung angesehen, da die Fläche als Wohnungszugang dient und bei baulichen Maßnahmen eine Begehbarkeit allzeit gesichert sein muss. Auf weitere bereits eingetragene nachteilige Baulasten wird hingewiesen.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 3.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.2	Die Verlegung des Kinderspielplatzes wird als nicht erforderlich angesehen. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 123 festgesetzte Lage des Spielplatzes kann ohne Beeinträchtigung für die neue Bebauung erfolgen.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1.2.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
4.3	Es bestehen Bedenken gegen die Erschließung entlang der Grundstücksgrenze der Einwenderin. Vorgeschlagen wird eine Erschließung direkt vom Wendekreis, die deutlich kürzer, kostengünstiger und für alle Beteiligten weniger beeinträchtigend wäre. Zudem werden Erschließungskosten sowie notwendige Reinigungs- und Winterdienstkosten befürchtet.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 3. Aufgrund des Entfalls der Ausweisung eines Spielplatzes (siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1.2) im südöstlichen Plangebiet ist auch der zugehörige Erschließungsweg nicht mehr erforderlich. In dem zur Offenlage überarbeiteten Entwurf entfällt die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Einwenderin.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

5	Werner Weidenhaupt, Maarfeld 11, Eschweiler – Schreiben vom 28.04.2014		
	<p>Es bestehen Bedenken gegen die Beschränkung der Zahl der Wohnungen im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Entlang des Maarfeldes ist eine verdichtete Bauweise, z.B. durch Mehrfamilienhäuser vorhanden; die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen stellt eine Nutzungsbeeinträchtigung dar.</p> <p>Der Einwander beabsichtigt, am Maarfeld ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Durch die Einschränkungen der geplanten Bebauungsplanänderung ist dies nicht möglich, die Nutzung des Grundstückes wird sehr beeinträchtigt.</p> <p>Es wird angeregt, auf die Beschränkung der Zahl der Wohnungen entlang des Maarfeldes und der Kopfstraße zu verzichten.</p>	<p>Das allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereiche unterteilt (WA₁ und WA₂). Für die Fläche WA₁ entlang der Straße Maarfeld wird keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen vorgenommen, so dass dort auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind.</p> <p>An der Kopfstraße sieht die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen vor.</p> <p>Der Anregung kann damit Rechnung getragen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>