

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 252 – Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße –

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1	Thomas Widynski, Raiffeisenweg 5, Eschweiler, Schreiben vom 15.08.2013		
1.1	<p>Um den von der Stadt Eschweiler und der Kathy-Beys-Stiftung gesetz-ten anspruchsvollen Zielen der Nachhaltigkeit gerecht werden zu kön-nen, bittet der Einwender um eine äußerst gewissenhafte Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Er zweifelt im Rückblick auf das bisherige Verfahren daran, dass die u.a. auch durch Wettbewerb und Öffent-lichkeitsarbeit gesetzten Ziele erreicht werden können.</p> <p>Er äußert die Vermutung, dass die [in der Verwaltungsvorlage Nr. 199/13 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans näher erläuterten] Ziele bzw. Nachhaltigkeitskriterien nur einer publikumswirksamen Vermarktung des Baulands dienen sollen, da sie sich nicht im Entwurf des Bebauungsplans widerspiegeln. Der Einwender bemängelt, dass der Bebauungsplan den proklamierten Zielen des 2012 durchgeführten Wettbewerbs (Innovation, Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung) nicht gerecht wird.</p> <p>Der Einwender vermisst die nach seiner Einschätzung geeigneten Dar-stellungen zur Festlegung einer verdichteten Bauweise im vorgelegten Entwurf (z. B. Baulinien oder die zwingende Festsetzung von Vollge-schossen).</p>	<p>Trotz der jüngsten gesetzlichen Ergänzungen sind die Möglich-keiten weiterhin sehr eingeschränkt, durch das Instrument der Bauleitplanung Ziele zur Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung zu reglementieren. Festsetzungen im Bebauungsplan kön-nen nach den Grundsätzen des Planungsrechts nur aus städte-baulichen Gründen erfolgen. Der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zeigt hier abschließend die Möglichkeiten auf, in einem Bebauungsplan Nachhaltigkeitskriterien festzusetzen.</p> <p>Über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und über örtliche Bauvorschriften wurde in dem zur öffentlichen Auslegung überarbeiteten Entwurf auf energetisch relevante Größen Einfluss genommen:</p> <p>Unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Grundstückstiefen wurden die durch Baugrenzen und Baulinien begrenzten über-baubaren Flächen so verändert, dass im inneren Plangebiet eine angemessen verdichtete bauliche Nutzung der Grundstücke mög-lich ist (maximale Baudichte), ohne dass die für eine Vermarktung notwendige Flexibilität eingeschränkt wird.</p> <p>Die fast flächendeckende Festsetzung der zwingenden Zwei-bzw. Dreigeschossigkeit für die noch unbebauten Grundstücke stellt eine weitere wichtige energiewirksame Maßnahme dar.</p> <p>Da die Stadt Eschweiler und die RWE Power AG Eigentümerin-nen der noch unbebauten Plangebietsflächen sind, können in Ergänzung zum Bebauungsplan für dieses Projekt weitere Nach-haltigkeits- und Gestaltungskriterien auf der privatrechtlichen Ebene umgesetzt werden. Die gesetzten Ziele können durch die</p>	Die Stellungnahme wird teilweise be-rücksichtigt.

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		Steuerung der Grundstücksvergabe und durch die im Bauhandbuch (Vorlagen-Nr. 007/15) beschriebenen Kriterien der energetischen Optimierung der Ausrichtung der Gebäude, einer effektiven Nutzung der aktiven und passiven Solarenergie sowie einer kompakten Realisierung der Baukörper unter Berücksichtigung aller Belange soweit wie möglich realisiert werden. Durch die vorgenannten Instrumentarien werden Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung deutlich unterstützt.	
1.2	Der Einwender erwähnt die fachliche Begleitung des Themas „Ressourcenoptimierung“ durch die Kathy Beys-Stiftung und vermisst das Thema „Verpflichtung zukünftiger Bauherren zum ressourcenoptimierten Bauen“.	Im Rahmen der Diskussionen der Projektbeteiligten zur Umsetzung des Bebauungsplanes und zur Sicherung der Ziele zu den Themen „Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit“ wurde ein Verfahren entwickelt, welches im Bauhandbuch (Vorlagen-Nr. 007/15) näher beschrieben ist. Damit sollen die Bauherren zum einen zum ressourcenoptimierten Bauen verpflichtet werden, die Baufreiheit auf der anderen Seite aber nicht unzumutbar eingeschränkt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	CDU Ortsverband Dürwiß, Vorsitzender Hans-Josef Berndt, Hovener Str. 39, Eschweiler, Schreiben vom 23.03.2015		
2.1	Es bestehen Bedenken, da die geplante Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet als für den ländlichen Raum nicht ausreichend eingeschätzt wird. Für eine vierköpfige Familie mit Kindern im entsprechenden Alter seien vier Fahrzeuge zu berücksichtigen, für die Parkmöglichkeiten vorhanden sein müssten. Schon im Oktober 2013 sei im Zuge der damaligen Informationsveranstaltung auf die angespannte Stellplatzsituation im nahen Bereich Käthe-Kollwitz-Straße und Umgebung hingewiesen und um Berücksichtigung dieser Problematik gebeten worden, z.B. durch das Nachdenken über die Errichtung öffentlicher Stellplätze. Laut Einwender ist die Stellplatzproblematik in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt, so dass eine nochmalige Prüfung erbeten wird.	Das Projekt Neue Höfe Dürwiß wurde von Beginn an, auch aufgrund seiner geeigneten Lage, bewusst als Vorzeigeprojekt für Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz konzipiert. Dabei wurde im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs ein innovatives Gesamtkonzept mit ganzheitlichem Ansatz entwickelt, das ursprünglich auch den Gedanken einer überwiegend autofreien Siedlung mit dezentralen Stellplatzanlagen verfolgte. Nach Berücksichtigung eingegangener Anregungen und im Hinblick auf die Vermarktbarkeit wurden Planung und Erschließungskonzept dahingehend geändert, dass mit einem vorgelagerten Stellplatz Garagen auf einem Großteil der Einfamilienhausgrundstücke umsetzbar sind. Für die Mehrfamilienhausbe-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>bauung sowie für einzelne Einfamilienhausgrundstücke, auf denen keine Unterbringung von Stellplätzen möglich ist, sind Sammelstellplatzanlagen vorgesehen.</p> <p>Gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ist im Bauantrag ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Der derzeitige Entwurf berücksichtigt die Unterbringung von mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit und sieht darüber hinaus öffentliche Parkstände im Straßenraum in einer üblichen Anzahl von etwa 25 % der Wohneinheiten vor.</p> <p>Die Berücksichtigung eines Stellplatzbedarfes von bis zu 4 Stellplätzen pro Wohneinheit ist nicht üblich und würde sich negativ auf das städtebauliche Gesamtbild auswirken. Zudem widerspricht es den Zielvorstellungen des für Ressourcenschutz, Energieeffizienz und hohe Aufenthaltsqualität stehenden Projektes „Neue Höfe Dürwiß“.</p> <p>Die Zielgruppe, die dieses Projekt ansprechen soll, ist sicher auch im Alltag bereit, beispielsweise durch Nutzung des direkt angrenzenden öffentlichen Nahverkehrs, Fahrgemeinschaften, Fahrradfahren oder CarSharing auf ein weiteres Auto zu verzichten und so zum Klimaschutz beizutragen.</p> <p>Grundsätzlich sollten Grundstückseigentümer, die zukünftig z.B. 4 PKW-Stellplätze benötigen, schon beim Grundstückskauf frühzeitig darauf achten, dass die Fläche ausreichend groß ist, damit sie alle PKWs auf ihren eigenen Grundstücken unterbringen können. Diese private Problematik sollte nicht in den öffentlichen Straßenraum verlagert werden.</p>	
2.2	In Bezug auf den Einwand eines Bürgers während der Informationsveranstaltung am 10.03.2015 bittet der CDU Ortsverband Dürwiß darum, bei der Erschließung durch den <i>Erschließungsträger</i> bereits für alle Grundstücke Anschlussleitungen herzustellen, um das erfahrungsge-	<p>Der Hinweis richtet sich an die Ausführungsplanung und nachfolgende Umsetzung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist beabsichtigt, soweit wie möglich alle Kanalgrundstücksan-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	mäß für Anwohner ärgerliche, mehrmalige Aufreißen von Straßen in einem kurzen Zeitraum zu vermeiden.	schlüsse (vom Kanal bis zur Grundstücksgrenze) im Rahmen der Erschließung direkt herzustellen.	
2.3	<p>Im Hinblick auf die durch die Planung angestrebte ressourceneffiziente Bauweise wird die Frage aufgeworfen, inwiefern diese als positiv beurteilte Ressourceneffizienz negative Auswirkungen hinsichtlich Herstellungs- und Betriebskosten, insbesondere bzgl. Energieeffizienz, habe. Es wird davon ausgegangen, dass die mit modernen Baustoffen erreichbaren Energieeffizienzwerte mit ressourceneffizienten Baustoffen und ebensolcher Bauweise nicht erreicht werden können. Hierzu werden weitergehende Informationen und Erläuterungen benötigt.</p>	<p>Die Beurteilung der Auswirkung von Ressourceneffizienz auf Kosten bzw. der Vergleich von Energieeffizienz verschiedener Baustoffe ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Das Projekt der Neuen Höfe Dürwiß verfolgt das Ziel, nicht wie bei Klimaschutz- oder Passivhaussiedlungen den optimierten Energieverbrauch während der Nutzungsphase der Gebäude zu betrachten und als Maßstab anzulegen, sondern den gesamten Energie- und Ressourcenverbrauch, der bei der Gewinnung und Herstellung der verwendeten Materialien sowie während der Nutzungsphase anfällt zu bewerten und gegenüber konventionellen Bauweisen und Baustoffen auf mindestens die Hälfte zu reduzieren (Faktor 2). Demnach sind Passiv- oder Plusenergiehäuser in konventioneller monolithischer Bauweise mit hohem Technisierungsgrad nicht umwelt- und klimafreundlicher als ressourcenoptimierte Gebäude.</p> <p>Grundsätzlich gelten die Energieeffizienzstandards für Wohngebäude, die über die Energieeinsparverordnung (ENEV) geregelt werden, für jeden Neubau, unabhängig von den verwendeten Baustoffen. Diese Standards können selbstverständlich auch durch alternative, ressourcenschonende Bauweisen und Baustoffe erreicht werden. Als Beispiel sei genannt, dass Häuser in ressourceneffizienter Holzrahmenbauweise mit Dämmung aus Zellulose- oder Holzfaserdämmplatten bei geringerer Wandstärke problemlos die gleichen Dämmwerte erreichen wie monolithisch gebaute Häuser mit einem Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol oder mineralischer Dämmung. Zudem bieten diese Wandaufbauten aus natürlichen Materialien durch hohe Rohdichten der Dämmstoffe einen wesentlich besseren sommerlichen</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
		<p>Wärmeschutz als konventionelle Dämmstoffe.</p> <p>Ob ressourceneffizientes Bauen höhere Kosten verursacht als konventionelles Bauen kann pauschal nicht beurteilt werden, da dies von verschiedenen Faktoren abhängig ist.</p> <p>Für weitere Informationen wird auf das Bauhandbuch zum Projekt (Vorlagen-Nr. 007/15) sowie auf Fachinformationen zu diesem Thema verwiesen.</p>	
2.4	<p>Zum Thema „KWK-Modellkommune Dürwiß“ wird die Verwaltung aufgefordert, die Bürger in Dürwiß, die ihre Daten für dieses Projekt zur Verfügung gestellt haben, über den Ausgang des Wettbewerbes konkret zu informieren.</p>	<p>Das Thema KWK und die in dem Zusammenhang erfolgte Fragebogenaktion sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die Benachrichtigung der Bürger ist geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>