

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes 35
- Lenzenfeldchen -**

Hans Borutta – Hehlrather Str. 97 – 52249 Eschweiler

Telefon 02403-15231
0175-2012961
Telefax 02403-830765
E-Mail hans.borutta@gmx.de

An die
Stadt Eschweiler
zu Hd. Herrn Bürgermeister Bertram
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

6/21
A. Einspruch
2. Juni / 61

Eschweiler den, 30.06.2011

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes 35/8 Lenzensfeldchen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

als Eigentümer des Anwesens Rue de Wattrelos (Autohaus Zittel) lege ich hiermit fristgerecht Einspruch gegen diese von Ihnen vorgesehene Änderung ein.

Durch diese Änderung erfährt das Anwesen eine sehr große Nutzungsabwertung.

Schon das Betreiben des Betriebes in der jetzigen Form ist laut der Aufstellung: Nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Zentrenrelevante Sortimente nicht mehr gewährleistet.

Als sehr guter Steuerzahler über mehrere Jahrzehnte kann ich diese von Ihnen angestrebte Änderung nicht verstehen, da zudem in unmittelbarer Nähe vor 6 Monaten ein neuer Media Markt mit verschiedenen untervermieteten Märkten ohne jegliche Nutzungseinschränkung gebaut und in Betrieb genommen wurde.

Durch diese vorgesehene Änderung in diesem Gebiet gefährden Sie langfristig bestehende Vollzeit-Arbeitsplätze und Steuereinnahmen.

Ich bitte daher unbedingt von der Änderung des Bebauungsplanes 35/8 Lenzensfeldchen betreffend meines Anwesens abzusehen.

Für Ihre freundliche Unterstützung herzlichen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Borutta



Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Herrn Florian Schoop
Rathaus
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

per Telefax: 02403/717-532

Aachen, den 05.07.2011
Az.: 2060/02WB25 / In
Sekretariat: Frau Naimiller
Tel: 94668-17 Fax: -19

Zabka ./ Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 35 – Lenzenfeldchen, 8. Änderung

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen an, mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen von Herr Rolf Zabka und Herrn Guido Zabka beauftragt zu sein. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Anlass unserer Mandatierung ist die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Eschweiler, Lenzenfeldchen.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundbesitzes Auerbachstraße 25, Flurstück Nr. 158, gelegen im Geltungsbereich des vorbenannten Bebauungsplans.

Die beabsichtigte Planung wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Einsicht öffentlich ausgestellt. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

AACHEN

Dr. Johannes Delheid
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Gesellschaftsrecht an der Katho NRW

Carlo Soiron

Friedhelm Hammer
Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht

Günter Stieldorf

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Arbeitsrecht an der Katho NRW

Dr. Johannes Günter

Fachanwalt für Insolvenzrecht
Fachanwalt für Sozialrecht

Markus Cosler

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter für Baurecht an der FH Hannover

Guido J. Imfeld

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für gewerbli. Rechtsschutz

Dr. Martin Weber

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Erbrecht
Lehrbeauftragter für öffentl. Baurecht an der Alanus Hochschule

Frank Gävert

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Achim Delheid

Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Holger Salentin

Fachanwalt für Steuerrecht

Melanie Bentz

Heiner Höfken

Richter am AG a. D.

Hans-Werner Fröhlich

Justiziar des Bistums Aachen a. D.

Prof. Dr. Christof Stock

Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Meyer

Marc Soiron

Christian Deutz

Markus Friedland

Friedrichstraße 17-19
52070 Aachen
Parkhaus Adalbertsteinweg
Postfach 50 04 52
D-52088 Aachen

tel +49.(0)241.946 68-0
fax +49.(0)241.946 68-77

kanzlei@delheid.de
www.delheid.de

Gerichtsfach 011

Aachener BankG 390 601 80
Konto 2 108 792 011
Sparkasse Aachen 390 500 00
Konto 2 039 139

EUPEN

Guido Imfeld [SPRL]
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für gewerbli. Rechtsschutz

Gospert 24

B-4700 Eupen

tel +32.(0)87.78 75 46

Für das Grundstück unserer Mandanten ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen, in dem Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans festgesetzten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen ist. Darüber hinaus sind für das Gewerbegebiet weitere Einschränkungen in textlichen Festsetzungen vorgesehen.

Gegen diese Beschränkung der möglichen Nutzung des Grundstücks unserer Mandanten werden Einwendungen erhoben. Durch diese Beschränkung wird der Wert des Grundstücks erheblich beeinträchtigt und zukünftige Nutzungen werden nicht sachgerecht eingeschränkt.

Dr. Martin Weber

- Rechtsanwalt -

Bürgermeister
der
Stadt Eschweiler
Eing.: 05. JULI 2011
Sm

Der Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Rudi Bertram
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

1. Eingangsbes. t.
2. III 2011
rel.

Bebauungsplan 35/8. Änderung / frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bertram,

die unten aufgeführten Unterzeichner sind sämtlich Eigentümer von Grundstücken, die von der vorgenannten Änderung des Bebauungsplans 35 betroffen sind. Aus unserer Sicht ist insbesondere nicht nachvollziehbar, welchen Anlass es gibt, die Nutzung unserer Grundstücke in dem vorgesehenen Umfang einzuschränken und somit deren Wert erheblich zu verringern.

Aus diesem Grund möchten wir als Eigentümer im Bereich des o.g. Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB fristgerecht Widerspruch einlegen.

Hochachtungsvoll

Cornelia Decker-Meyer

Erbengemeinschaft Decker

Wolfgang Decker
Cornelia M. Decker
gesetzl. Betreuerin für Cornelia Decker: Cornelia M. Decker

Helmut Fasch

H. Fasch

Petronella Erbstößer
Heinz Johnen

Erbengemeinschaft
P. Erbstößer
Heinz Johnen
Fa. Krahe

Ralf Krahe

R. Krahe

Heinrich Steinmetz

Fa. Steinmetz / point-s

H. Steinmetz

Martin Thelen

Fa. Thelen

M. Thelen

Heribert Westphal

Autohaus Westphal

Westphal

Markus B. Zittel

Autohaus Zittel

Markus B. Zittel

Erbengemeinschaft Decker Cornelia Decker-Meyer Erftstr.1a 52249 E`ler

Helmut Fasch Aachener Str. 64 52249 Eschweiler

Erbengemeinschaft Johnen -Petronella Erbstößer, Colynshofstr. 18-52074 Aachen
Heinz Johnen-Pestalozzistr. 19 – 50189 Elsdorf

Ralf Krahe Krahe GmbH Auerbachstr. 21 52249 Eschweiler

Heinrich Steinmetz Fa. Point S Aachener Str. 60 52249 Eschweiler

Martin Thelen Blumen Thelen Aachener Str. 66 52249 Eschweiler

Heribert Westphal Autohaus Westphal Aachener Str. 88 52249 Eschweiler

Markus B. Zittel Autohaus Zittel Rue de Wattrelos 8 52249 Eschweiler

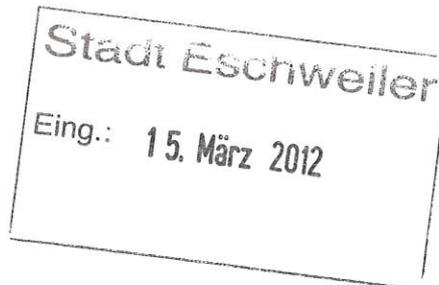


Reifen Steinmetz GmbH, Aachener Straße 60, 52249 Eschweiler,
Telefon: 02403 – 21041-0, Fax: 02403 – 27830
E-Mail: ovb@reifen-steinmetz.de



Handwritten initials and date: 16/3 FS

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Handwritten notes: U.N.B., b.N.

Bebauungsplan 35 / 8.Änd.-Lenzenfeldchen
Ihr Schreiben vom 6.3.2012

Eschweiler, den 12.3.2012

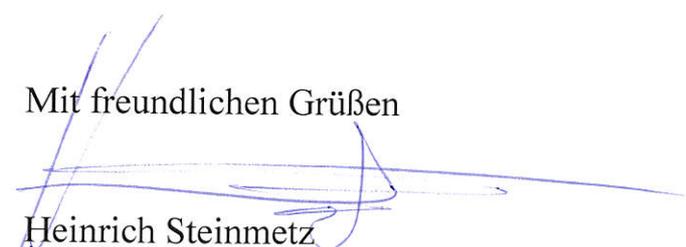
Sehr geehrter Herr Schoop,

anliegend erhalten Sie, wie gewünscht, ein unterschriebenes Exemplar meiner
Stellungnahme zur Nutzungsänderung.

Die Stellungnahme wird ebenfalls im Namen folgender Eigentümer aus dem
Gebiet Lenzenfeldchen mitgeteilt:

- Heribert Westphal
- Herr Decker
- Cornelia Decker-Meyer
- Martin Thelen
- Heinz Johnen
- Petronella Erbstößer
- Hans Borutta
- Ralf Krahe

Mit freundlichen Grüßen


Heinrich Steinmetz

Bankverbindungen:

Sparkasse Eschweiler Kto.-Nr. 1 218 114 (BLZ 390 500 00) Commerzbank Eschweiler Kto.-Nr. 7214 950 (BLZ 390 400 13)

Geschäftsführer: Heinrich Steinmetz HRB - Nr. 11227

USt.-Nr.: 202 / 575 / 901 / 393 USt.idNr.: DE 121 745 144

Eschweiler, den 21.1.2012

Stellungnahme zur Nutzungsänderung

Gegen die Vorlage einer Nutzungsänderung für das Gebiet Lenzenfeldchen haben wir als Eigentümer Einspruch erhoben.

Diese Maßnahme kommt einer Entwertung der Gewerbeflächen gleich.

Mittel- und langfristig dienen die Gewerbeflächen und –Gebäude auch der Altersversorgung der Eigentümer, die hier durch die massiven Einschränkungen der Nutzung erhebliche finanzielle Nachteile in Kauf nehmen müssen.

Die Eigentümer werden nicht hinnehmen, dass für den Erhalt von Landesmitteln zur Sanierung der Innenstadt, im Gegenzug erhebliche finanzielle Nachteile einzelner durch deutlich eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten in Kauf genommen werden müssen.

Wir sind nicht der Meinung, dass durch die Sanierung der Innenstadt die wesentlichen strukturellen Probleme unserer Innenstadt gelöst werden. Hierzu ist die Politik nur bedingt in der Lage. Die wesentlichen Akzente müssen durch Gewerbetreibende und Eigentümer erfolgen.

Andererseits wird die gesamte Peripherie der Stadt ihrer Möglichkeiten beraubt. Unternehmerisches Handeln sowie die Schaffung von Synergien werden nahezu unmöglich gemacht.

Eine Genehmigung des Einkaufszentrums Media-Markt, Intersport, Vögele,usw, das gerade einmal ½ Jahr vor der Nutzungsänderung eröffnet wurde lässt Zweifel aufkommen an dem Anspruch, die Innenstadt zu schützen.

Die Begründung in der ersten Veröffentlichung zur Nutzungsänderung lautet: "um der in letzter Zeit unkontrollierten Durchmischung im Gebiet Lenzenfeldchen entgegenzuwirken....."

Diese Begründung ist falsch und konstruiert.

In der Studie, die 2003 für die Stadt Eschweiler erstellt wurde, wird ausdrücklich darauf hin gewiesen, dass das Stadtzentrum geschützt werden soll. Dies auch mit dem Hinweis darauf, dass unter anderem in dem Gebiet, das heute Media-Markt sowie Sortimente wie Tiernahrung, Sportbekleidung, u.a. beheimatet, keine dieser heute existenten Gewerbeflächen entstehen sollten. Es ist dies dennoch geschehen.

Hieraus leiten wir den Anspruch ab, dass für Verkaufsflächen im selben Gewerbegebiet auch dieselben Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die geplante Nutzungsänderung geht sogar noch über die Empfehlungen der Studie zur Einschränkung von Handelssortimenten hinaus. Hierfür fehlt jede Begründung.

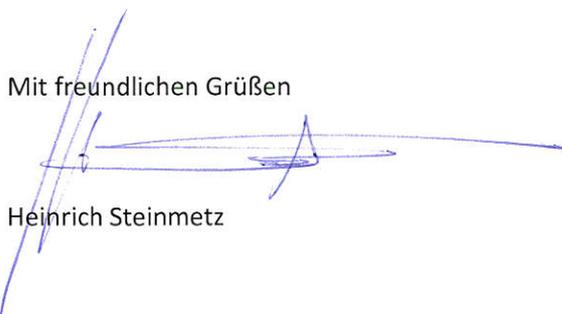
Wenn es sich denn um eine politische Entscheidung gehandelt hat, sei noch folgendes jenseits des politischen Mehrheitskalküls angemerkt:

Die Privatwirtschaft und der Mittelstand sind ein Stabilitäts- und Vertrauensanker, der bereit ist zu persönlichem Risiko. Sie leisten einen wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Beitrag für die nächste Generation, die Kommune und die Heimatregion. Wir vermissen die Berücksichtigung solcher Kennwerte, wenn es um eine Entscheidung geht, die faktisch nur in finanztechnischer Notwendigkeit begründet ist. Dies ist schlichtweg zu kurz gegriffen. Es dürfte aufgefallen sein, dass sich solche Unternehmen, die auch wir repräsentieren, weitaus mehr engagieren für kulturelle Veranstaltungen, Schulen, Sport- und Freizeitstätten sowie Sozialeinrichtungen als Filialen von Großunternehmen mit fernem Firmensitz. Nicht zuletzt werden auch hier Arbeitsplätze in nicht unerheblichen Umfang gestellt.

Wir erwarten eine konstruktive und faire Auseinandersetzung zu diesem Thema mit dem Ergebnis der Rücknahme der Vorlage.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich Steinmetz



Autohaus Westphal



21/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
30. JAN. 2014

FS

An die
Stadt Eschweiler
z. Hd Herrn Florian Schoop
Johannes Rau Platz 1

52249 Eschweiler

29.01.2014

Sehr geehrter Herr Schoop,

Bezug nehmend auf Ihr Telefonat mit Herrn Heinrich Steinmetz am 28.01.2014, bei welchem ich ebenfalls anwesend waren, möchten ich Ihr freundliches Angebot, Stellungnahmen diese Woche noch einzureichen, annehmen und unseren Standpunkt zur Sitzungsvorlage (Vorlage-Nr. 316/13) anbringen.

Freundliche Grüße

Heribert Westphal

Heribert Westphal

Stadt Eschweiler

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 - Lenzenfeldchen - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Formulierungsvorschlag:

Stellungnahme des Autohauses Heribert Westphal, Aachener Str. 84-88, 52249 Eschweiler

Wir möchten hiermit nochmals unsere Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzungseinschränkungen für das bestehende Mischgebiet und Gewerbegebiet bekräftigen. Die mit unseren schriftlichen Sammel-Eingaben (zusammen mit Decker-Meyer, Fasch, Erbstößer, Johnen, Krahe, Steinmetz, Thelen, Zittel) vom 05.07.2011 (Eingangsdatum Stadt Eschweiler) und 12.03.2011 (zusammen mit Steinmetz, Decker, Decker-Meyer, Thelen, Johnen, Erbstößer, Borutta, Krahe) vorgebrachten Bedenken werden voll aufrecht erhalten.

Ferner sind wir der Auffassung, dass die geplanten Nutzungseinschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen, Abwägungsfehlerhaft sind, da die Stadt Eschweiler bereits mehrfach von ihrem eigenen Einzelhandelskonzept (Einzelhandelskonzept 2003, Stadtregionales Einzelhandelskonzept 2008) abgewichen ist. So wurden bereits mehrfach großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb des von der Stadt Eschweiler selbst festgelegten zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt.

In der Begründung zur 8. Änd. des B-Planes Nr. 35 wird unter Kapitel 1.3 „Planungsanlass und Ziel“ folgendes aufgeführt:

„Es besteht Handlungsbedarf, die in letzter Zeit entstandene, ungesteuerte Durchmischung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen zu steuern. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nicht unterlaufen wird. Diese Betriebe sollen im zentralen Einkaufsbereich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten konzentriert werden.“

Nach dem Stadtregionalem Einzelhandelskonzept 2008 sind „zentrenrelevante Betriebe und auch standortgerechte Nahversorgungseinrichtungen auf planungsrechtlich abgesicherte und damit grundsätzlich entwicklungsfähige Areale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren.“ (Kapitel 4.4.1)

Die von der Stadt Eschweiler in den letzten Jahren geförderte Ansiedlung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (z.B. Mediamarkt etc.) außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche konterkariert eben dieses Ziel. Die Stärkung bzw. der Schutz der zentralen Einkaufslagen wird hierdurch jedenfalls nicht erreicht.

Im Gegensatz zur - dem eigenen Einzelhandelskonzept entgegenstehenden - Ansiedlungspolitik der Stadt Eschweiler soll der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel im Geltungsbereich der vorliegende 8. Änderung gänzlich ausgeschlossen werden. Bezüglich der betroffenen Einzelhandelssortimente wird dabei wiederum auf das Eschweiler Einzelhandelskonzept 2003 und das Stadtregionale Einzelhandelskonzept 2008 verwiesen - welche von der Stadt Eschweiler andererseits nicht beachtet wird.

Autohaus Westphal



Wir leben Autos.



Aufgrund der offensichtlich eher willkürlich erscheinenden Anwendung bzw. Nichtanwendung der in den Einzelhandelskonzepten benannten Zielsetzungen entbehrt die vorliegende Bauleitplanung, zumindest in Hinblick auf den geplanten Einzelhandelsausschluss, der Planrechtfertigung. Ein städtebaulich wirklich nachvollziehbares Plankonzept zur Steuerung des Einzelhandels ist nicht erkennbar. Die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von uns daher in Frage gestellt.

Wir fordern daher die Aufhebung der geplanten Nutzungseinschränkungen, da sie sich in der vorliegenden Planungsvariante lediglich als unangemessener Eingriff in die Rechte von Grundeigentümern darstellt und in unausgewogener Weise den freien wirtschaftlichen Wettbewerb beeinflusst und damit einseitig Nach- bzw. Vorteile schafft.