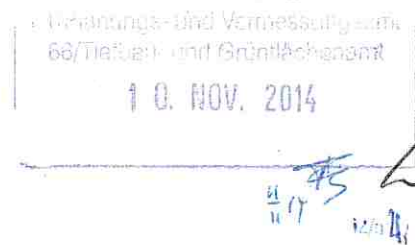


Stellungnahmen der Öffentlichkeit
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg -



Nachbarschaft Knippmühle/von-Bongart-Straße

von-Bongart-Str. 5
52249 Eschweiler

Eschweiler, 06.11.2014

Stadt Eschweiler

Der Bürgermeister

610 Abteilung für Planung und Entwicklung

zu Hd. Frau Willers

Betr.: 11. Änderung des Flächennutzungsplans – Sportplatz Nothberg –

Sehr geehrte Frau Willers,

sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplans – Sportplatz Nothberg – als Wohnbaufläche möchte die Nachbarschaft von-Bongart-Straße/Knippmühle gerne Stellung nehmen.

Als unmittelbar von der Nutzungsänderung Betroffene tauchen naturgemäß Fragen und Bedenken auf. Die Wichtigsten haben wir wie folgt zusammengestellt:

- Verkehrskonzept

Der Sportplatz Nothberg ist ausschließlich über die von-Bongart-Str. erreichbar, was auch für das neue Wohngebiet gelten soll. Zu- und Abfahrten sind nur über die Knippmühle zur Eifeler Straße und über die Hohe Straße zur Cäcilienstraße möglich. Sie veranschlagen für derartige Neubaugebiete 4 PKW pro Haus im Jahr 2032 (Exposé Wynandsgässchen). Dies wären für das neue Wohngebiet mit geschätzt ca. 20-25 Häusern ungefähr 100 PKW.

Ein akzeptabler Verkehrsfluss zur Cäcilienstraße wäre nur möglich, wenn auf der Hohe Straße ein komplettes Parkverbot gelten würde. Dies ist den Anwohnern nicht zuzumuten.

Ein akzeptabler Verkehrsfluss zur Eifeler Straße zu Stoßzeiten wäre auch nur unter Einbeziehung von Änderungen auf der Eifeler Straße möglich. Da diese eine Kreisstraße ist, müsste der Kreis in die Planung eingebunden werden.

Im Winter ist bei Glatteis und Schnee eine Zufahrt zur von-Bongart-Straße schlecht möglich und teilweise müssen die PKW der Anwohner der von-Bongart-Straße auf der Knippmühle geparkt werden. Dies ist den Anwohnern bekannt und wird entsprechend gehandhabt.

Sehen Sie eine Möglichkeit, weitere 100 PKW besonders im Winter verkehrstechnisch anzubinden?

Da die Zufahrt von der Knippmühle auf die Eifeler Straße im Winter extrem unfallgefährdet

ist, wurde diese Straße jetzt in den Schneeräumbereich der Stadt aufgenommen. Wie mag die Situation im Winter sein, wenn weitere hundert PKW diese Strecke nutzen wollen?

- **Einmündung Knippmühle/von-Bongart-Straße**

In Ihrer Begründung zur Nutzungsänderung des Sportplatzes gehen Sie davon aus, dass „der Einmündungsbereich der Straße Knippmühle/Von-Bongart-Straße... unter Berücksichtigung der Verkehre des Plangebietes baulich angepasst“ werden muss. Da die Knippmühle sich hier in zwei parallel verlaufende Züge gliedert, die in wenigen Metern Entfernung verlaufen, aber einen Höhenunterschied von etlichen Metern haben, ist eine einfache Anpassung nicht möglich. Es ist nachzuweisen, dass eine Anpassung der Straßenniveaus die Statik der Häuser der oberen Knippmühle nicht gefährdet. Ferner wäre wegen des ansteigenden Verkehrs eine Verbreiterung nötig, was aber ohne Einbeziehung von Hausvorbereichen nicht möglich scheint. Dies wird von den Hausbesitzern abgelehnt.

- **Ver- und Entsorgung**

In Ihrer Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes geben Sie an, dass das vorhandene Kanalnetz für die zusätzlichen Häuser nicht ausreicht. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass ein komplett neue Ver- und Entsorgung geplant und durchgeführt werden muss. Durch die Verlegung der neuen Leitungen müssen die vorhandenen Straßen komplett aufgerissen und neu gemacht werden. Da die Leitungen jedoch ausschließlich zum Zweck der Erschließung eines Neubaugebietes notwendig werden, ist den jetzigen Anwohnern nicht zuzumuten, diese Kosten mit zu übernehmen. Es ist davon auszugehen, dass diese Kosten nicht unerheblich sind, da die Länge der Leitungen nicht nur wenige Meter beträgt. Es ist fraglich, inwieweit diese Kosten durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden können.

- **Es muss gewährleistet sein, dass auch während der Bauzeit Krankenfahrzeuge und Feuerwehr zu allen Häusern gelangen können.**

- **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das geplante Neubaugebiet grenzt unmittelbar an Landschafts- und Wasserschutzgebiet. Hier muss seitens der Stadt sichergestellt werden, dass durch das Neubaugebiet keinerlei Beeinträchtigung stattfindet.

- **Mühlenweiher**

In der Vergangenheit befand sich auf dem Gelände des Sportplatzes der größte der drei Mühlenweiher, die zur Knippmühle gehörten. Die Randböschungen dieses oberen Mühlenteiches wurden abgetragen und das Gelände wurde für den Sportplatz planiert. Es muss im Rahmen der Bauvorplanung geprüft werden, ob der Boden bestehend aus Ton- und Lehmerde für den Hausbau überhaupt geeignet ist. Über die zu erwartende Feuchtigkeitsproblematik der Keller müssten die Neubauinteressenten im Vorfeld informiert werden. Angrenzend an den Sportplatz hat sich gezeigt, dass ein Kellergeschoss nur in einer sog. weißen Wanne errichtet werden kann und dann noch nicht gefeit vor dem Eindringen von Wasser ist.

- **Schallimmission**

Sie geben an, dass das zu planende Neubaugebiet durch die Bahnstrecke Aachen-Köln vorbelastet ist. Dies gilt auch für die bereits vorhandenen Häuser. Bisher konnte dies aber dadurch ausgeglichen werden, dass von der Straße aus wenig Verkehr ist und deshalb verhältnismäßig ruhig. Sollte es nun zu einem Neubaugebiet kommen, ist dieser Vorteil nicht mehr vorhanden. Dies führt zu einem erheblichen Verlust von Wohnqualität und Wertverlust des Hauses, was so nicht hinzunehmen ist.

- Bedarf an Baugrundstücken in Nothberg

Eine kurze Recherche im Internet am 31.10.2014 unter Immoscout24.de lässt bezweifeln, dass ein konkreter Bedarf in Nothberg an neuen Baugrundstücken vorhanden ist.

Rubrik bei Immoscout	Eschweiler Zentrum Umkreis 5 km	Eschweiler Cäcilienstraße Umkreis 2 km
Wohnung größer als 80 m ² mieten	39	17
Haus größer als 80 m ² mieten	6	2
Grundstücke kaufen	9	4
Haus kaufen	94	38
Eigentumswohnung	16	4

Ausgehend von der Cäcilienstraße, die mitten durch Nothberg führt, sind im Umkreis von 2 km fast die Hälfte aller im Stadtgebiet von Eschweiler verfügbaren Wohnungen über 80 m² zu vermieten und fast die Hälfte aller in Eschweiler zum Verkauf stehenden Häuser; ebenso fast die Hälfte aller zum Verkauf über Immoscout angebotenen Grundstücke. Geht man von einem Umkreis von 1 km aus, sind immerhin noch ca. ¼ der zu verkaufenden Grundstücke und 10% der zu verkaufenden Häuser erfasst. Dies lässt bezweifeln, dass Nothberg wirklich der richtige Ort für ein Neubaugebiet ist. Im Gegenteil stehen im Vergleich mehr Häuser zum Verkauf als in den anderen Stadtteilen.

Ferner gibt es in Nothberg bereits Neubaugebiete in der Nähe des Friedhofs und in Kirchennähe, welche bisher nicht komplett bebaut wurden.

Die jetzige Situation in Bezug auf Straßenbild und Kanalisation ist für die vorhandene Bebauung auch bei Starkregen wie in 2014 ausreichend und zufriedenstellend. Für die Erschließung des von Ihnen geplanten Neubaugebietes müssen deshalb alle anfallenden Kosten durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden. Im Falle einer Belastung der jetzigen Anwohner ist mit massivem Widerstand zu rechnen.

Aus unserer Sicht scheint die kostengünstigste Lösung zu sein, das vorhandene Sportheim zu einem normalen Wohnhaus umzubauen und die rechts und links daneben liegenden Flächen als Baugrundstücke zu nutzen. Die kostspieligen Umbaumaßnahmen von Kanal und Straßen würden sich damit erübrigen und die neuen Häuser hätten eine attraktive Süd-Lage. Das restliche Gelände könnte zur Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes dienen (z.B. Streuobstwiese, Naturweiher, ...) oder es könnte auch z.B. ein geräumiger Kinderspielplatz entstehen.

Wir hoffen darauf, gemeinsam zu einer attraktiven Lösung für den zukünftig nicht mehr benötigten Sportplatz Nothberg zu gelangen. Für Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

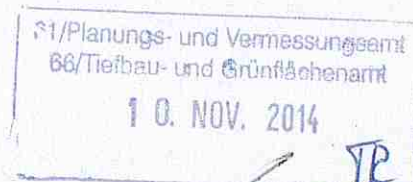
Mit freundlichen Grüßen,

Anlage: Unterschriftsliste

2

Stadt Eschweiler - Planungsamt
Frau Lisa Trienekens, Frau Gabi Willers
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

06.11.2014



11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg -

Sehr geehrte Frau Trienekens, sehr geehrte Frau Willers,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der 11. Änderung des Flächennutzungsplans – Sportplatz Nothberg – möchten wir gerne Stellung zu diesem Vorhaben beziehen. Grundlage hierfür sind die bislang zu diesem Thema vorliegenden Unterlagen und das konstruktive Gespräch mit Frau Trienekens vom 13.10.2014 in Ihrem Hause.

Wir sind Anwohner der Von-Bongart-Straße und haben als Architekt und Bauingenieurin ein hohes Interesse an einem guten Gelingen der Gesamtmaßnahme mit einem anschließenden Mehrwert für alle Beteiligten - Planer, Anwohner, zukünftige Bewohner und Nachbarn. Wir haben uns gemeinsam mit den Nachbarn abgestimmt und möchten hiermit auch im Namen unserer Nachbarn sprechen.

Wir möchten im Folgenden einige Anregungen und Hinweise mit der Bitte um Berücksichtigung und Beachtung aufzeigen.

Ist-Situation: Sportplatz Nothberg und Umgebung

Die Bebauung der Von-Bongart-Straße besteht im angrenzenden Planungsgebiet ausschließlich aus freistehenden Wohnhäusern in offener Bauweise, überwiegend aus den 60er und 70er Jahren. Bei der Betrachtung der Von-Bongart-Straße fällt im oberen/süd-östlichen Bereich zunächst die aufgrund des Sportplatzes lückenhafte Bebauung und das nicht geschlossene Straßenbild auf. Das Sportheim selbst will sich auch nicht recht in die städtebauliche Situation einfügen, da es sich dem eigentlichen Straßenbild verschließt und abwendet. Die ehemalige Sportplatzfläche ist ungenutzt.

Entwicklung des Sportplatzes in Wohnbauflächen

Eine attraktive Entwicklung des Gebiets des ehemaligen Sportplatzes in Nothberg zu Wohnbauflächen begrüßen wir. Eine positive wirtschaftliche Gesamtbetrachtung und eine entsprechende Nachfrage potentieller Bauherren vorausgesetzt.

Ggfs. könnte eine Bauleitplanung die Bebauung - je nach Nachfrage - in zwei Abschnitten vorsehen:

1. abschließende Entwicklung und Verdichtung der südlichen Seite der Von-Bongart-Straße mit an das Straßenbild angepassten Einzelhäusern inklusive Umbau und Umnutzung des Sportheims
2. Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche

zu 1. Entwicklung und Verdichtung der Von-Bongart-Straße

Bei der Bauleitplanung sollte zunächst die positive Entwicklung der Ist-Situation in Bezug auf die aktuell unbefriedigende städtebauliche Situation der südlichen Von-Bongart-Straße und deren Aufwertung berücksichtigt werden. Der südliche Bereich der Von-Bongart-Straße / Bereich zwischen Haus Nr. 6 und Sportheim sollte entsprechend baulich geschlossen werden. Das Sportheim selbst sollte dem Straßenbild entsprechend zu einer sich einfügenden (Wohn-)Nutzung überführt werden und sich der Von-Bongart-Straße öffnen. Die Lage des Gebäudes spricht für eine Erschließung von der Von-Bongart-Straße mit nach Süden - also zum Planungsgebiet - ausgerichteten Gärten. Idealerweise sollte auch der obere Bereich östlich des ehemaligen Sportheims, von der geplanten Erschließung der neuen Wohnbaufläche baulich geschlossen werden, um das Straßenbild harmonisch abzurunden.

Für eine derartige Entwicklung der Ist- Situation der Von-Bongart-Straße spricht neben der Aufwertung durch eine abgeschlossene, harmonische städtebauliche Situation auch die Erfahrung, dass Baugrundstücke in bereits gewachsener Struktur oft auf mindestens so hohes Interesse stoßen wie in Entwicklungsgebieten. Eine sich harmonisch einfügende (Wohn-) Nutzung des Sportheims und eine entsprechende architektonische Anpassung trägt zur Aufwertung der Gesamtsituation bei und macht den Standort des ehemaligen Sportplatzes für eine zukünftige Wohnbebauung attraktiv.

zu 2. Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche

Zu der Erschließung der neuen Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz und die damit einhergehende, großflächige Versiegelung von bestehenden Grünflächen haben wir folgende Bedenken und Hinweise.

Im Rahmen der Entwicklung und Bauleitplanung des Gebiets ist die bislang ungeklärte Ver- und Entsorgung, insbesondere die nicht ausreichend dimensionierte Kanalisation, für einen derartigen Zuwachs an versiegelter Fläche und vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse nachzuweisen. Eine Gefährdung der tiefer gelegenen Bestandsbebauung ist in jedem Fall nachweislich auszuschließen. Dieser Punkt ist ebenso in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die Entwicklung des Planungsgebietes einzubeziehen wie die für das steigende Verkehrsaufkommen unbefriedigende und entsprechend anpassungsbedürftige Verkehrssituation im Bereich der oberen Knippmühle. Der steile Einmündungsbereich der Knippmühle in die Eifelstraße ist bei weiterem

Verkehrsaufkommen ebenfalls zu überprüfen, da dieser Bereich vor allem bei winterlichen Witterungsverhältnissen eine Gefahrenstelle darstellt.

Da es sich bei der Von-Bongart-Straße selbst schon um eine Stichstraße handelt, bitten wir alternative Erschließungsmöglichkeiten für die ehemalige Sportplatzfläche zu überprüfen. Die jetzige Stichstraße würde nach den vorliegenden Unterlagen in eine Durchgangsstraße umgewandelt, was sich nachteilig für die jetzigen Anwohner auswirken würde.

Das Planungsgebiet wird - wie die bereits bestehende Bebauung - durch Schallemissionen der Bahntrasse Aachen - Köln belastet. Ein steigendes Verkehrsaufkommen auf der Von-Bongart-Straße würde die derzeitigen Anwohner mit zusätzlichen Schallemissionen belasten, wenn keine Kompensationsmaßnahmen getroffen werden.

Gleichzeitig möchten wir an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die aktuelle Erschließung bezogen auf die Bestandsbebauung qualitativ und quantitativ ausreichend und ohne weiteren Handlungsbedarf ist. Als Anlieger der Von-Bongart-Straße gehen wir deshalb davon aus, dass anfallende Erschließungskosten für das neue Planungsgebiet und Anliegerbeiträge nach KAG ausschließlich auf neue Liegenschaften entfallen.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten und Süden an Landschafts- bzw. Wasserschutzgebiet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch Baumaßnahmen und Bebauung ist auszuschließen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die Geländeoberfläche des Sportplatzes teilweise angehoben und aufgeschüttet zu sein scheint. Die Bodenbeschaffenheit und die daraus resultierenden Konsequenzen für die Gründung von Gebäuden ist zu überprüfen.

Umnutzung Sportheim

Das erst kürzlich aus den Mitteln des Konjunkturpaketes II gebaute Sportheim soll nach Angaben der Medien einer neuen Nutzung zugeführt werden. Wir gehen - wie bereits oben beschrieben - davon aus, dass nur die Überführung in eine Wohnnutzung sinnvoll erscheint und zu einem Mehrwert für die Ist-Situation führt und sich positiv auf die Entwicklung des neuen Planungsgebiets auswirkt.

Aufgrund der politischen Brisanz des Sportheims möchten wir anmerken, dass die Umnutzung zu Wohneinheiten mit umfassenden Eingriffen in die Bausubstanz verbunden ist, aber als einzige schlüssige Option erscheint. Eine anderweitige Notlösung mit einer unter Umständen zweifelhaften Nutzung wird weder auf Zustimmung der Anwohner führen, noch eine gute Ausgangsbasis für die Gesamtentwicklung des Gebiets sein, und darüber hinaus womöglich Kaufinteressenten abschrecken. Der funktionale und architektonische Umbau des Sportheims ist deshalb neben den o.g. Punkten ein wesentlicher Schlüssel für das gute Gelingen des Gesamtprojekts.

Wir hoffen, dass wir mit diesem Schreiben einen ersten konstruktiven Beitrag zur positiven Gesamtentwicklung machen konnten. Gerne stehen wir für ein konstruktives Mitwirken am Planungsprozess und natürlich für Fragen und weitere Anregungen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

- ø Stadtratsfraktionen der Stadt Eschweiler
- ø Anwohner der Von-Bongart-Straße

Anlage – Fotodokumentation

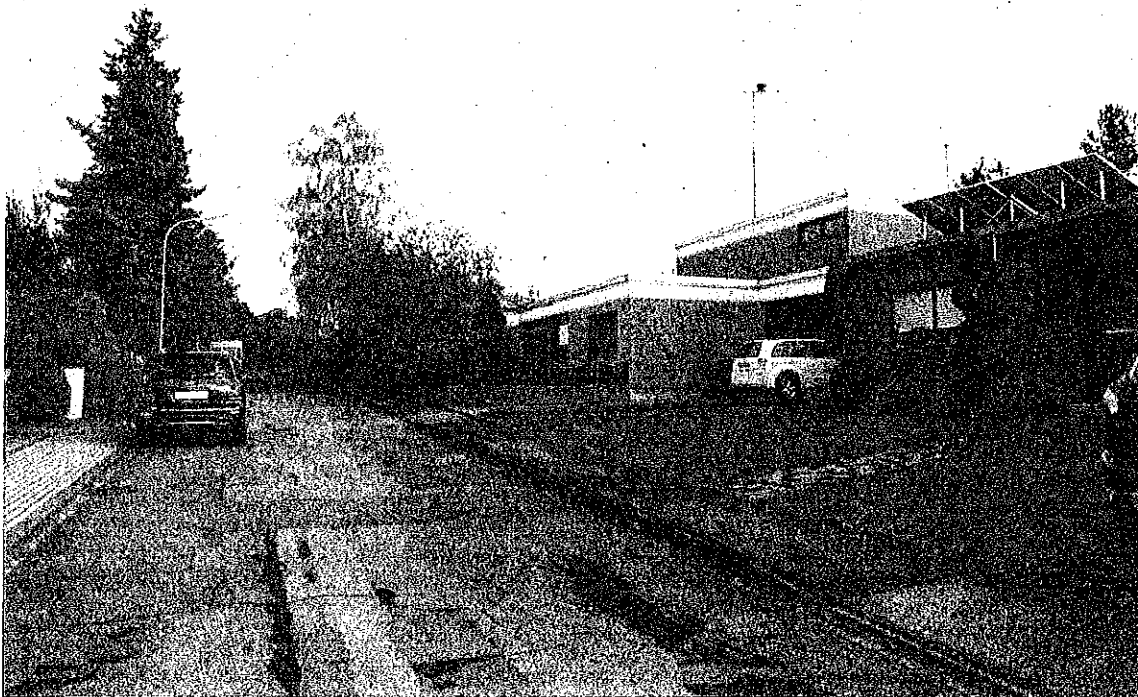


Foto 1 – Die Bebauung der Von-Bongart-Straße besteht im angrenzenden Planungsgebiet ausschließlich aus freistehenden Wohnhäusern in offener Bauweise, überwiegend aus den 60er und 70er Jahren.



Foto 2 – Der südliche Bereich der Von-Bongart-Straße / Bereich zwischen Haus Nr. 6 und Sportheim sollte baulich geschlossen werden und städtebaulich der Von-Bongart-Straße zugeordnet werden.

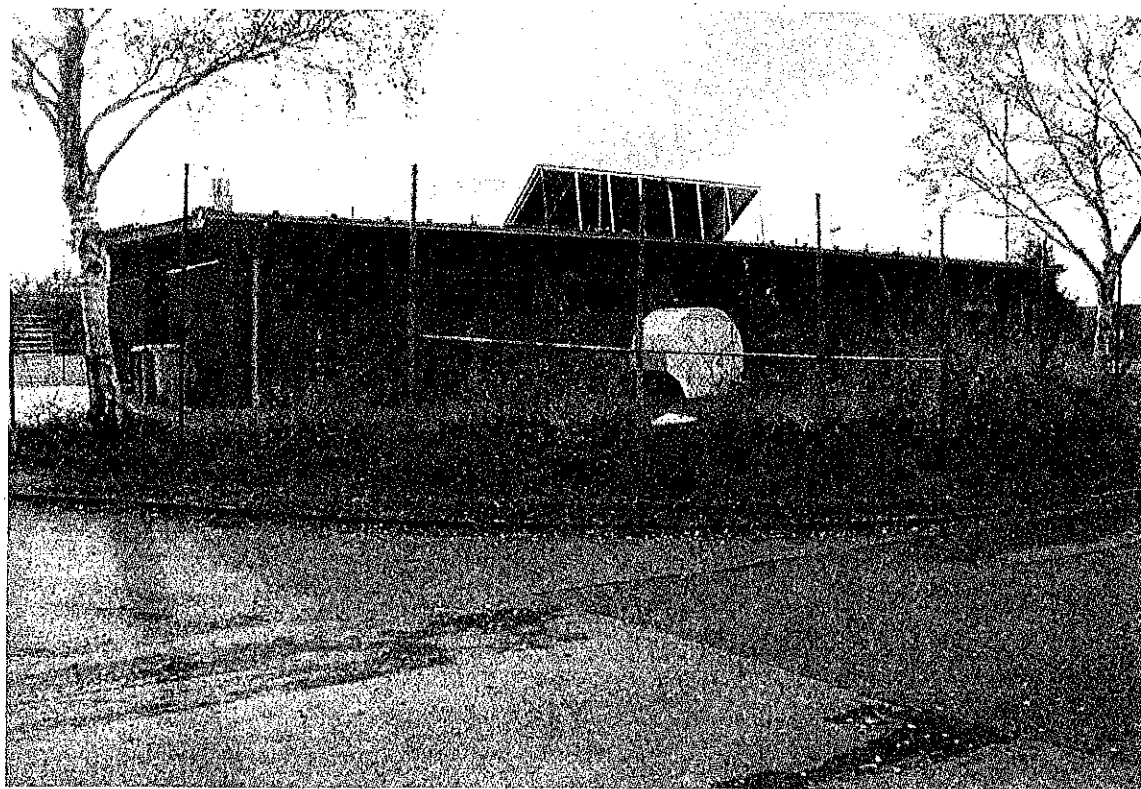


Foto 3 – Das Sportheim sollte dem Straßenbild entsprechend zu einer sich einfügenden (Wohn-)Nutzung überführt werden und sich der Von-Bongart-Straße öffnen.



Foto 4 – Blick in die Von-Bongart-Straße vom Kreisverkehr aus. Die Straße ist in einem guten Zustand und für die bisherige Nutzung qualitativ und quantitativ ausreichend.

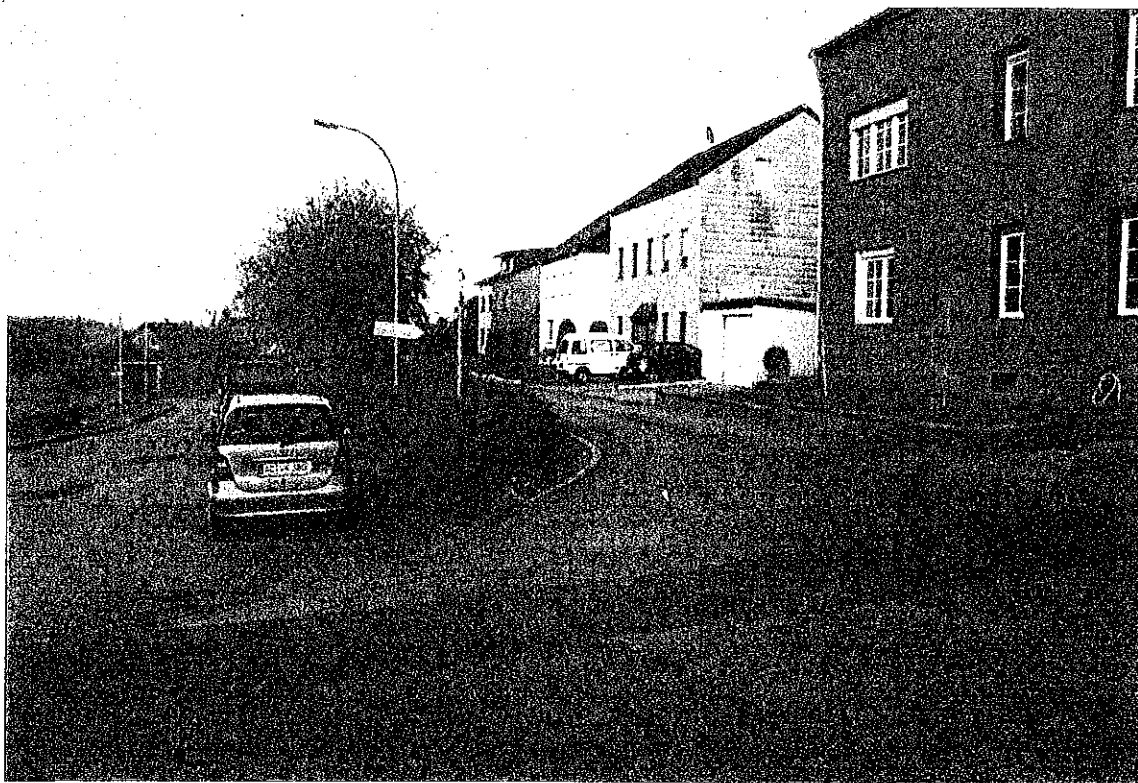


Foto 5 – Unbefriedigende und vor dem Hintergrund von steigendem Verkehrsaufkommen anpassungsbedürftige Verkehrssituation im Bereich der oberen Knippmühle.