

# 11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg -

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 1

| Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschlussvorschlag                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1   | <b>Einwender 1, Schreiben vom 06.11.2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                      |
|     | <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept</li> </ul> <p>Der Sportplatz Nothberg ist ausschließlich über die Von-Bongart-Straße erreichbar, was auch für das neue Wohngebiet gelten soll. Zu- und Abfahrten sind nur über die Knippmühle zur Eifelstraße 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.</p> <p>Ein akzeptabler Verkehrsfluss zur Cäcilienstraße wäre nur möglich, wenn auf der Hohe Straße ein komplettes Parkverbot gelten würde. Dies ist den Anwohnern nicht zuzumuten.</p> <p>Ein akzeptabler Verkehrsfluss zur Eifelstraße zu Stoßzeiten wäre auch nur unter Einbeziehung von Änderungen auf der Eifelstraße möglich. Da diese eine Kreisstraße ist, müsste der Kreis in die Planung eingebunden werden.</p> <p>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.</p> <p>Sehen Sie eine Möglichkeit, weitere 100 PKW besonders im Winter verkehrstechnisch anzubinden?</p> | <p>Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet nur die Änderung der Darstellung der Grünfläche (ehemaliger Sportplatz) in Wohnbaufläche. Die angesprochenen Details können nur auf der Ebene des Bebauungsplans beantwortet werden. Der Bebauungsplan 181 wurde inzwischen auch im Vorentwurf vorgestellt, die Offenlagefassung ist in Vorbereitung.</p> <p>Im Plangebiet des Bebauungsplans 110 / 1. Änd. - Wynandsgässchen -, rechtskräftig seit 25.07.2015, steht eine sehr reduzierte Erschließungsfläche zur Verfügung, die lt. Begründung vom 28.04.2015 nur etwa 5 Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässt.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan 181 - Sportplatz Nothberg - lässt auf seiner Fläche ca. 5 freistehende Einfamilienhäuser und 18 Doppelhaushälften zu, ggf. könnten daraus auch nur 12 freistehende Einfamilienhäuser werden. Also kann man insgesamt von 23 oder 17 Häusern ausgehen. Für diese Häuser wird eine Festsetzung getroffen, dass maximal pro Haus zwei Wohneinheiten zulässig sind. Selbst wenn in jedem Haus in zwei Wohneinheiten 4 PKW im Jahr 2038 vorhanden wären, könnten diese PKW auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Außerdem ist die Erschließung des Sportplatzes großzügig bemessen, im öffentlichen Raum stehen insgesamt 12 Stellplätze zur Verfügung. Für die Sportheimnutzer steht außerdem heute schon ein privater Stellplatz mit insgesamt 16 Stellplätzen zur Verfügung.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschlussvorschlag |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     | <p>Da die Zufahrt von der Knippmühle auf die Eifelstraße 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?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einmündung Knippmühle/von-Bongart-Straße<br/>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.</li> <li>• Ver- und Entsorgung<br/>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 eine 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.</li> <li>• Es muss gewährleistet sein, dass auch während der Bauzeit Krankenfahrzeuge und Feuerwehr zu allen Häusern gelangen können.</li> <li>• Eingriffe in Natur und Landschaft</li> </ul> | <p>Zur Bewertung des aktuellen Verkehrsgeschehens erfolgt noch eine Verkehrserfassung, erst danach und in Verbindung mit einer Verkehrsprognose bzgl. des Neubaugebietes im Bebauungsplanverfahren ist zu klären, ob weitere Maßnahmen in den umliegenden Straßen notwendig sind. Auf Grund der vorhandenen Topographie wird die Straße „Knippmühle“ (von Eifelstraße bis Stichstraße 4a bis 6c) im Winterdienst in der ersten Dringlichkeitsstufe geräumt und gestreut.</p> <p>Diese Anregung ist für die hier betrachtete FNP-Änderung nicht relevant, im Bebauungsplanverfahren wird die bauliche Anpassung betrachtet.</p> <p>Diese Anregung ist für die hier betrachtete FNP-Änderung nicht relevant, im weiteren Verlauf wird die Ver- und Entsorgung geplant. Eine Kostenbeteiligung der Bürger erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung nur im Rahmen der notwendigen Anschlusserneuerung.</p> <p>Wie bei allen Tiefbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum üblich wird auch hier eine Verkehrsanordnung auf Basis der Straßenverkehrsordnung erfolgen. Hierbei werden neben den Belangen der Anlieger auch die der</p> |                    |

| Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     | <p>Das geplante Neubaugebiet grenzt unmittelbar an Landschafts- und Wasserschutzgebiete. Hier muss seitens der Stadt sichergestellt werden, dass durch das Neubaugebiet keinerlei Beeinträchtigung stattfindet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mühlenweiher</b><br/>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.</li> <li>• <b>Schallimmission</b><br/>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.</li> </ul> | <p>Feuerwehr und Rettungsdienste berücksichtigt.</p> <p>Diese Anregung ist für die hier betrachtete FNP-Änderung nicht relevant. Mit dieser Thematik ist im Bebauungsplanverfahren der Landschaftsverband Rheinland - das Amt für Bodendenkmalpflege beschäftigt.</p> <p>Die Bahnstrecke Aachen-Köln liegt im Norden und verläuft hinter den Häusern der Von-Bongard-Straße. Zur Vorbereitung auf eine Nutzung als Wohngebiet wurde bereits im Juni 2014 eine gutachterliche Stellungnahme zur Immissionsbelastung durch den Schienenverkehr erarbeitet. Der Gutachter kam zu folgender zusammenfassender Beurteilung:<br/>„Auf Basis der vorliegenden Daten zur Lärmkartierung wurde die Schienenverkehrslärmbelastung im Plangebiet abgeschätzt. Im gesamten Plangebiet sind im Tageszeitraum keine bedenklichen Lärmbelastungen zu erwarten. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, erfordert das Maß der Überschreitungen im Nachtzeitraum in Teilbereichen passiven Schallschutz in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Bei Fortführung der Planung sind konkrete Immissionsberechnungen zur Definition der Bereiche mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die im Plangebiet projektierte Wohnnutzung keine Bedenken.“ Für die Entwicklung eines Wohngebiets auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist diese gutachterliche Stellungnahme ausreichend. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird die Lärmbelastung genau untersucht und Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die geplanten Neubauten getroffen.</p> |                    |

| Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|
|     | <div><div><div><div>• Bedarf an Baugrundstücken in Nothberg</div><div>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:</div></div><div><div><div>Rubrik bei Immoscout</div><div>Eschweiler Zentrum<br/>Umkreis 5 km</div><div>Eschweiler Cäcilienstraße<br/>Umkreis 2 km</div></div><div><div>Wohnung größer<br/>als 80 m2 mieten</div><div>39</div><div>17</div></div><div><div>Haus größer<br/>als 80 m2 mieten</div><div>6</div><div>2</div></div><div><div>Grundstücke kaufen</div><div>9</div><div>4</div></div><div><div>Haus kaufen</div><div>94</div><div>38</div></div><div><div>Eigentumswohnung</div><div>16</div><div>4</div></div></div></div><div><p>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. 1/4 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.</p><p>Ferner gibt es in Nothberg bereits Neubaugebiete in der Nähe des Friedhofs und in Kirchennähe, welche bisher nicht komplett bebaut wurden.</p><p>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.</p></div></div> <div><p>Die Einwohnerzahl der Stadt Eschweiler ist in den letzten Jahren beständig gewachsen und parallel die Nachfrage nach Baugrundstücken. Ein Angebot von attraktiven Wohnbauflächen versucht die Stadt daher gleichmäßig in allen Ortsteilen über entsprechende Bauleitplanverfahren bereit zu stellen. In Nothberg hat sich die ehemalige Sportplatzfläche als potentielle neue Wohnbaufläche herauskristallisiert.</p></div> |                              |                    |

| Nr.      | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                              | Beschlussvorschlag                                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|          | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                           |                                                      |
| <b>2</b> | <b>Einwender 2, Schreiben vom 06.11.2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                           |                                                      |
|          | <p>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 vom 13.10.2014 in Ihrem Hause. Wir sind Anwohner der Von-Bongart-Straße und haben 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.</p> <p>Wir möchten im Folgenden einige Anregungen und Hinweise mit der Bitte um Berücksichtigung und Beachtung aufzeigen.</p> <p><u>Ist-Situation: Sportplatz Nothberg und Umgebung</u><br/> 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.</p> <p><u>Entwicklung des Sportplatzes in Wohnbauflächen</u><br/> Eine attraktive Entwicklung des Gebiets des ehemaligen Sportplatzes in Nothberg</p> | <p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht relevant und werden daher in das Bebauungsplanverfahren zum BP 181 aufgenommen und dort detailliert betrachtet.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Beschlussvorschlag |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     | <p>zu Wohnbauflächen begrüßen wir. Eine positive wirtschaftliche Gesamtbetrachtung und eine entsprechende Nachfrage potentieller Bauherren vorausgesetzt.<br/>Ggfs. könnte eine Bauleitplanung die Bebauung - je nach Nachfrage - in zwei Abschnitten vorsehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. abschließende Entwicklung und Verdichtung der südlichen Seite der Von-Bongart-Straße mit an das Straßenbild angepassten Einzelhäusern inklusive Umbau und Umnutzung des Sportheims</li> <li>2. Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche</li> </ol> <p><u>zu 1 Entwicklung und Verdichtung der Von-Bongart-Straße</u><br/>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.<br/>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.</p> <p><u>zu 2. Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche</u><br/>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.<br/>Im Rahmen der Entwicklung und Bauleitplanung des Gebiets ist die bislang ungeklärte Ver- und Entsorgung, insbesondere die nicht ausreichend dimensionierte</p> | <p>Der Bebauungsplan 181 berücksichtigt die Lage des Sportplatzes als eine nach allen Richtungen abgeöschten Ebene. Insofern erfolgt keine Erschließung der neuen Wohnhäuser von der Von-Bongart-Straße, nur die Zufahrt zum ehemaligen Sportplatz liegt höhengleich an der Stelle der heutigen Zufahrt.</p> <p>s. hierzu Stellungnahme zu Einwender 1</p> |                    |

| Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|
|     | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das Planungsgebiet grenzt im Osten und Süden an Landschafts- bzw. Wasserschutzgebiete. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch Baumaßnahmen und Bebauung ist auszuschließen.</p> <p>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 sind zu überprüfen.</p> |                              |                    |

| Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschlussvorschlag |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     | <p><u>Umnutzung Sportheim</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Für die hier betrachtete Flächennutzungsplanänderung ist die Anregung nicht relevant.</p> <p>Auf dem Sportplatz befindet sich ein aus dem Konjunkturpaket-II geförder-tes Sportheim. Dieses Sportheim ist seit Mitte 2018 an den 1. PBC (Pool Billard Club) Primus Eschweiler verpachtet.</p> <p>Die Umnutzung des Sportheims zu Wohnzwecken wäre mit einem hohen Umbauaufwand verbunden, da das Sportheim für seine Nutzung geplant und umgesetzt wurde. Außerdem wäre der Fördergeber zu informieren und die Fördermittel zurückzuzahlen. Ggf. kann das Sportheim zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden.</p> |                    |