

Übernahme der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg - in den Bebauungsplan 181 - Sportplatz Nothberg -

Anlage 1A

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 und 2 Baugesetzbuch

Originalschreiben mit Hinweisen / Bedenken siehe Anlage 6A

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1	Einwender 1, unterschrieben von 17 Einwendern (der Verwaltung liegt die Unterschriftenliste vor), Schreiben vom 06.11.2014		
	Die Nachbarschaft Von-Bongart-Straße/Knippmühle nimmt mit dem o. a. Schreiben zur geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg - als Wohnbaufläche Stellung. Als unmittelbar von der Nutzungsänderung Betroffene haben sie die nachfolgenden Fragen und Bedenken zusammengestellt:	<i>Die Einwände konnten im FNP-Änderungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet ausschließlich die Änderung der Darstellung der Grünfläche (ehemaliger Sportplatz) in Wohnbaufläche. Die angesprochenen Details können nur auf der Ebene des Bebauungsplans beantwortet werden.</i>	
1.1	<u>Verkehrskonzept</u> 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. 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 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. 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. Hinterfragt wird die Möglichkeit, weitere 100 PKW besonders im Winter verkehrstechnisch anzubinden?	Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 110 - 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. Die Anforderungen an die erhöhte Anzahl von Stellplätzen berücksichtigt dort das Erfordernis von Besucherplätzen im Plangebiet. Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt die Errichtung von 23 neuen Häusern (EH/DDH) vor. Für die Doppelhäuser (18) wird eine Festsetzung getroffen, die nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässt, für die freistehenden Einfamilienhäuser (5) werden maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Das sind bei 18 DHH und 5 EFH insgesamt maximal 28 Wohneinheiten. Nach der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Eschweiler ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit mit 1,5 angegeben. Selbst wenn man diese Anzahl auf 2 pro Wohneinheit erhöhen würde, werden maximal 56 PKW-Stellplätze für maximal 28 Wohneinheiten erforderlich. Diese Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzulegen. Innerhalb der Erschließungsfläche des neuen Baugebietes bzw. im Verkehrsberuhigten Bereich sind 12 Parkplätze vorgesehen, die für Besucher zur Verfügung stehen. Eine Fläche mit 16 Parkplätzen an der Einmündung zur Von-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	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?	Bongart-Straße wird als Verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche - festgesetzt. Sie steht auch den Nutzern des Sportheims zur Verfügung. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Bewohner oder die Besucher des neuen Baugebietes in den angrenzenden Straßen parken werden. Aus Sicht des Fachamtes wird die Umsetzung des Bebauungsplans zu keiner signifikanten Erhöhung der Verkehre führen. Die vorhandenen Querschnitte sind geeignet, die bestehenden und zukünftigen Verkehre aufzunehmen. Die Planung von maximal 28 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Sportplatz Nothberg macht eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche grundsätzlich nicht erforderlich. Lediglich die Einmündung Knippmühle/Von-Bongart-Straße soll verbreitert und die Böschung durch eine Mauer ersetzt werden. Auf Grund der vorhandenen Topographie wird die Straße „Knippmühle“ (von Eifelstraße bis Stichstraße 4a bis 6c) im Winterdienst in der ersten Dringlichkeitsstufe geräumt.	
1.2	<u>Einmündung Knippmühle/Von-Bongart-Straße</u> In der Begründung zur Nutzungsänderung des Sportplatzes wird davon ausgegangen, 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.	Die vorhandenen Querschnitte sind geeignet, die bestehenden und zukünftigen Verkehre aufzunehmen. Die Planung von maximal 28 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Sportplatz Nothberg macht eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche grundsätzlich nicht erforderlich. Lediglich die Einmündung Knippmühle/Von-Bongart-Straße soll verbreitert und die Böschung durch eine Mauer ersetzt werden. Die geplante Stützmauer dient zur Aufweitung der Straße „Knippmühle“ im Einmündungsbereich zur Von-Bongart-Straße. Die Bemessung der Radien und Querschnitte erfolgte mit einer Fahrkurve für Lkw, so dass die Platzsituation an dieser Einmündung insgesamt verbessert wird. Im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen findet eine Beweissicherung an den angrenzenden Gebäuden statt. Im Zuge dieser Beweissicherung werden bereits vorhandene Schäden dokumentiert, damit evtl. im Zuge der Baumaßnahme auftretende Beschädigungen hiervon abgegrenzt werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
1.3	<u>Ver- und Entsorgung</u> 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.	Die Erneuerung und Sanierung des Hauptkanals ist gebührenfinanziert und wird somit im Nachgang auch nicht auf die Anwohner umgelegt. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung nur im Zusammenhang mit der notwendigen Erneuerung schadhafter Hausanschlussleitungen. Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Es muss gewährleistet sein, dass auch während der Bauzeit Krankenfahrzeuge und Feuerwehr zu allen Häusern gelangen können.	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 Feuerwehr und Rettungsdienste berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.5	<u>Eingriffe in Natur und Landschaft</u> Das geplante Neubaugebiet grenzt unmittelbar an Landschafts- und Wasserschutzgebiete. Hier muss seitens der Stadt sichergestellt werden, dass durch das Neubaugebiet keinerlei Beeinträchtigung stattfindet.	Die südlich des Sportplatzes gelegene Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans III - Eschweiler/Stolberg - und ist Bestandteil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Landschaftsschutzgebiet zwischen Eschweiler und Weisweiler mit Halde Nierchen und Bovenberger Wald“. Das Grundstück wird derzeit als Grünland genutzt. Es grenzt unmittelbar an die mit heimischen Gehölzen (freiwachsende Hecke) dicht bestockte Böschung zum Sportplatzgelände. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist die vorhandene freiwachsende Hecke der perfekte Abschluss des geplanten Baugebiets zur freien Landschaft hin. Diese Heckenstruktur ist in Gänze zu erhalten. Einer Ausweitung des Plangebiets um das südlich gelegene Grünland würde die UNB im Planverfahren widersprechen. Ein Widerspruch gegen die Planung im Beteiligungsverfahren schließt ein automatisches Außerkrafttreten des Landschaftsplans mit seinen widersprüchlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (vgl. § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW) aus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1.6	<u>Mühlenweiher</u> In der Vergangenheit befand sich auf dem Gelände des Sportplatzes der größte der drei Mühlenweiher, die zur Knipfmühle 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.	Mit der Grundstückshistorie hat sich im Bebauungsplanverfahren u. a. der Landschaftsverband Rheinland - das Amt für Bodendenkmalpflege beschäftigt. Das Amt für Bodendenkmalpflege hat darum gebeten sicherzustellen, dass sämtliche Erdingriffe archäologisch von ihm begleitet werden können, um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden. Dazu ist das Amt mindestens vier Wochen vor Baubeginn über den Beginn der Ausschachtungsarbeiten zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundwasserstand und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden gutachterlich ermittelt: Im Rahmen seiner Untersuchung stellt der Gutachter u. a. fest, dass der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet ca. 10 m beträgt. Der Untergrund weist nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf, so dass die Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet bei einer Neubebauung nicht gefordert werden kann und nach Maßgabe der Untersuchungsergebnisse auch nicht zu empfehlen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7	<u>Schallimmission</u> 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.	<u>Bahnverkehr</u> Die Bahnstrecke Aachen-Köln liegt im Norden und verläuft hinter den Häusern der Von-Bongart-Straße. Zur Vorbereitung auf eine Nutzung als Wohngebiet wurde bereits im Juni 2014 im Rahmen des Bebauungsplans eine gutachterliche Stellungnahme zur Immissionsbelastung durch den Schienenverkehr erarbeitet. In einer weiteren „Gutachterlichen Stellungnahme zu passiver Schallschutzmaßnahmen“ vom 01.04.2020 kommt der Gutachter zu folgender zusammenfassender Beurteilung: „Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen (Auszüge Schallgutachten zur Lärmsanierung) wurde der sich für das Plangebiet ergebende Lärmpegelbereich und die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen unter Anwendungen der DIN 4109 für den Ist-Zustand (ohne Sanierungsmaßnahmen der DB) zu sicheren Seite hin abgeschätzt. Die vorliegende Immissionsbelastung im Tageszeitraum ist insgesamt in einer für eine Wohnnutzung akzeptablen Größenordnung. Dies gilt aufgrund der zu erwartenden Pegelminderung auch für die Außenwohnbereiche (Gärten) durch die Eigenabschirmung der Gebäude.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag																		
		Die Belastungen im Nachtzeitraum erfordern zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zusätzliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen inkl. schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Da die geplanten Sanierungsmaßnahmen der Bahn nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, kann die damit verbundene (zukünftige) Pegelminderung aktuell nicht berücksichtigt werden.“ Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Lärmpegelbereich, den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen getroffen. <u>Straßenverkehr</u> Aus Sicht des Fachamtes wird die Umsetzung des Bebauungsplans zu keiner signifikanten Erhöhung der Verkehre führen.																			
1.8	<u>Bedarf an Baugrundstücken in Nothberg</u> Durch eine kurze Recherche im Internet am 31.10.2014 unter Immoscout24.de bezweifelt der Einwender, dass ein konkreter Bedarf in Nothberg an neuen Baugrundstücken vorhanden ist: <table><tr><td>Rubrik bei Immoscout</td><td>Eschweiler Zentrum Umkreis 5 km</td><td>Eschweiler Cäcilienstr. Umkreis 2 km</td></tr><tr><td>Wohnung größer als 80 m² mieten</td><td>39</td><td>17</td></tr><tr><td>Haus größer als 80 m² mieten</td><td>6</td><td>2</td></tr><tr><td>Grundstücke kaufen</td><td>9</td><td>4</td></tr><tr><td>Haus kaufen</td><td>94</td><td>38</td></tr><tr><td>Eigentumswohnung</td><td>16</td><td>4</td></tr></table> Als Fazit seiner Recherche stellt er fest, dass ausgehend von der Cäcilienstraße im Umkreis von 2 km fast die Hälfte aller im Stadtgebiet von Eschweiler verfügbaren Wohnungen über 80 m² zu vermieten sind und fast die Hälfte aller in Eschweiler zum Verkauf stehenden Häuser; ebenso fast die Hälfte aller zum Verkauf über Immoscout angebotenen Grundstücke. Bei einer Erweiterung auf einen Umkreis	Rubrik bei Immoscout	Eschweiler Zentrum Umkreis 5 km	Eschweiler Cäcilienstr. Umkreis 2 km	Wohnung größer als 80 m² mieten	39	17	Haus größer als 80 m² mieten	6	2	Grundstücke kaufen	9	4	Haus kaufen	94	38	Eigentumswohnung	16	4	Die Einwohnerzahl der Stadt Eschweiler ist in den letzten Jahren beständig gewachsen und so auch die Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Stadt ist bestrebt, attraktive Wohnbauflächen gleichmäßig in allen Ortsteilen anzubieten und städtische Flächen über entsprechende Bauleitplanverfahren zu entwickeln. In Nothberg soll daher die ehemalige Sportplatzfläche als potentielle neue Wohnbaufläche genutzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Rubrik bei Immoscout	Eschweiler Zentrum Umkreis 5 km	Eschweiler Cäcilienstr. Umkreis 2 km																			
Wohnung größer als 80 m² mieten	39	17																			
Haus größer als 80 m² mieten	6	2																			
Grundstücke kaufen	9	4																			
Haus kaufen	94	38																			
Eigentumswohnung	16	4																			

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	von 1 km, sind nach seiner Recherche immerhin noch ca. 1/4 der zu verkaufenden Grundstücke und 10% der zu verkaufenden Häuser erfasst. Er bezweifelt, dass Nothberg wirklich der richtige Ort für ein Neubaugebiet ist, da hier im Vergleich mehr Häuser zum Verkauf stehen als in den anderen Stadtteilen. Zudem gibt es in Nothberg bereits Neubaugebiete in der Nähe des Friedhofs und in Kirchennähe, welche bisher (2014) nicht komplett bebaut wurden.		
1.9	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 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.	Die Kosten für die Erschließung des Bebauungsplans 181 - Sportplatz Nothberg - sind maßnahmenbedingt und werden demzufolge den Erschließungskosten des Baugebietes zugeordnet und nicht den Anwohnern der Von-Bongart-Straße und der Straße „Knippmühle“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.10	Aus der Sicht der Einwender 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.	Auf dem Sportplatz befindet sich ein aus dem Konjunkturpaket-II gefördertes Sportheim. Dieses Sportheim ist seit Mitte 2018 an den 1. PBC (Pool Billard Club) Primus Eschweiler verpachtet. Eine Umnutzung des Sportheims zu Wohnzwecken wäre mit einem sehr hohen Umbaufwand verbunden, da das Sportheim für seine Nutzung geplant und umgesetzt wurde. Außerdem wären der Fördergeber zu informieren und die Fördermittel zurückzuzahlen. Die Förderung hat eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren, d.h. 25 Jahre darf sich an der Nutzung nichts ändern. Das Sportheim wurde 2012 errichtet. Es liegen keine Planungen für eine mögliche Umnutzung des Sportlerheims für die Jahre 2.037 ff. vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Einwender 2, unterschrieben von zwei Einwendern, Schreiben vom 06.11.2014		
	Die Einwender sind Anwohner der Von-Bongart-Straße. Sie haben ein hohes Interesse an einem guten Gelingen der Gesamtmaßnahme mit einem anschließenden Mehrwert für alle Beteiligten. Nach vorheriger Abstimmung sprechen die Einwender auch im Namen ihrer Nachbarn und bitten um Berücksichtigung und Beachtung folgender Anregungen und Hinweise: <u>Ist-Situation: Sportplatz Nothberg und Umgebung</u> 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	<i>Die Einwände konnten im FNP-Änderungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet ausschließlich die Änderung der Darstellung der Grünfläche (ehemaliger Sportplatz) in Wohnbaufläche. Die angesprochenen Details können nur auf der Ebene des Bebauungsplans beantwortet werden.</i>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	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. <u>Entwicklung des Sportplatzes in Wohnbauflächen</u> Eine attraktive Entwicklung des Gebiets des ehemaligen Sportplatzes in Nothberg zu Wohnbauflächen wird begrüßt. Eine positive wirtschaftliche Gesamtbetrachtung und eine entsprechende Nachfrage potentieller Bauherren vorausgesetzt. Ggfs. könnte eine Bauleitplanung die Bebauung - je nach Nachfrage - in zwei Abschnitten vorsehen:		
2.1	Abschließende <u>Entwicklung und Verdichtung der südlichen Seite der Von-Bongart-Straße</u> mit an das Straßenbild angepassten Einzelhäusern inklusive Umbau und Umnutzung des Sportheims 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.	Der Bebauungsplan 181 berücksichtigt die Lage des Sportplatzes als eine nach allen Richtungen abgebochten 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. Zur Wohnnutzung des Sportheims siehe Stellungnahme zu Punkt 1.10	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
2.2	<u>Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche</u> Die Erschließung der neuen Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz geht mit einer großflächigen Versiegelung von bestehenden Grünflächen einher. Die Einwender fordern, im Rahmen der Entwicklung und Bauleitplanung des Gebiets 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.	Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über einen neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße bzw. den in der Von-Bongart-Straße vorhandenen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeleitet. Für die anfallenden Abwässer ist die Errichtung eines Stauraumkanals innerhalb des Planungsgebietes erforderlich. Die Kosten für die Aufweitung der Einmündung Knippmühle/Von-Bongart-Straße und die Ertüchtigung der Fahrbahn der Von-Bongart-Straße sind maßnahmenbedingt, d.h. durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes verursacht und werden demzufolge den Erschließungskosten des Baugebietes zugeordnet und nicht den Anwohnern der Von-Bongart-Straße und der Straße „Knippmühle“. Aufgrund der vorhandenen Topographie wird die Straße „Knippmühle“ (von Eifelstraße bis Stichstraße 4a bis 6c) im Winterdienst in der ersten Dringlichkeitsstufe geräumt und gestreut.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2.1	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.	Die Erschließung des Baugebietes von Süden wurde geprüft, ist aber aufgrund der Topographie ungleich aufwendiger, da für den Sportplatz das Gelände mit Aufschüttungen bzw. Abgrabungen modelliert wurde und daher an jeder anderen Seite steile Böschungen von bis zu ca. 2,5 m überwunden werden müssten. Die bisherige Zufahrt zum Sportplatz an der Wendeanlage der Von-Bongart-Straße ist die einzige Stelle, die ebenerdig an das Plangebiet angrenzt. Zudem ist das Plangebiet von Süden bzw. Westen her ungünstig zu erreichen, da die Straße Knippmühle mehrfach ihre Richtung ändert und nur aus einem in Asphalt befestigten Weg mit knapp 5,0 m Breite besteht. Gegen eine Erschließung aus südlicher bzw. westlicher Richtung spricht auch, dass dort der eventuell wasserführende und verrohrte Mühlengraben entlang der Südseite des Sportplatzes verläuft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
2.2.2	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.	Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.7	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2.3	Die Einwender weisen darauf hin, dass die aktuelle Erschließung bezogen auf die Bestandsbebauung qualitativ und quantitativ ausreichend und ohne weiteren Handlungsbedarf ist. Als Anlieger der Von-Bongart-Straße gehen die Einwender deshalb davon aus, dass anfallende Erschließungskosten für das neue Planungsgebiet und Anliegerbeiträge nach KAG ausschließlich auf neue Liegenschaften entfallen.	Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.9	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2.4	Das Planungsgebiet grenzt im Osten und Süden an Landschafts- bzw. Wasserschutzgebiete. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch Baumaßnahmen und Bebauung ist auszuschließen.	Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.5	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.2.5	Die Einwender weisen darauf hin, 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.	Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.6	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.3	<u>Umnutzung Sportheim</u> Das erst kürzlich aus den Mitteln des Konjunkturpaketes II gebaute Sportheim soll nach Angaben der Medien einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Einwender gehen 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 merken die Einwender an, 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 nach ihrer Einschätzung 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	Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.10	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	Schlüssel für das gute Gelingen des Gesamtprojekts.		
3	Einwender 3, Schreiben vom 26.01.2020		
	Für den Einwender stellen sich folgende Fragen zur öffentlichen Auslegung der 11.Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg -:	<i>Die Einwände konnten im FNP-Änderungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet ausschließlich die Änderung der Darstellung der Grünfläche (ehemaliger Sportplatz) in Wohnbaufläche. Die angesprochenen Details können nur auf der Ebene des Bebauungsplans beantwortet werden.</i>	
3.1	Wie soll der zeitliche Ablauf, in Bezug zum Neubaugebiet, für die Erweiterung der Straße Knippmühle sein?	Zunächst ist beabsichtigt, den Einmündungsbereich Knippmühle/Von-Bongart-Straße aufzuweiten, anschließend sollen Kanalbauarbeiten und eine Ertüchtigung der Fahrbahn in der Von-Bongart-Straße vorgenommen werden. Erst danach soll die Erschließung des Bebauungsplangebietes 181 - Sportplatz Nothberg – erfolgen, d.h. es werden die Kanäle im Baugebiet verlegt und die Baustraße hergestellt. Hieran schließt sich die Errichtung der Hochbauten durch die privaten Bauherren an, nach Abschluss der Hochbauarbeiten erfolgt wiederum mit dem Endausbau die Fertigstellung der Straße. Regelungen für zeitliche Abläufe privater Hochbauarbeiten bzw. Straßenbaumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2	Wird der Zeitraum für die Bebauung und damit die erhöhte Verkehrs-/ Lärm-/ Schmutzbelastung während der Bebauung, mit Rücksicht auf die Anwohner eingeschränkt (z.B. 2 Jahre)?	Eine Beschränkung der Bauzeit auf einen bestimmten Zeitraum ist nicht möglich, da keine Vorgaben für die zeitlichen Abläufe der privaten Hochbauarbeiten im Bebauungsplan vorgesehen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.3	Werden der Abwasserkanal und die Straßen der Von-Bongart-Straße und der Knippmühle saniert? In welcher zeitlichen Abfolge? Entstehen Kosten, die auf die Anlieger umgelegt werden?	Eine Sanierung des Kanals ist erforderlich. In den Bereichen, in denen die Kanalarbeiten in offener Bauweise erfolgen, erfolgt auch eine Sanierung der Straße. Eine Kostenbeteiligung der Bürger erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung voraussichtlich nur im Rahmen ggf. notwendiger Hausanschlusserneuerungen. Die zeitliche Planung der Tiefbaumaßnahmen sowie Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.4	Wie, in der Begründung zu lesen ist, kann im Neubaugebiet das Regenwasser nicht versickert werden, wie wird dieses abgeführt, reicht der vorhandene Abwas-	Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über einen neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße bzw. den in	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	serkanal aus?	der Von-Bongart-Straße vorhandenen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeleitet. Für die anfallenden Abwässer ist die Errichtung eines Stauraumkanals innerhalb des Planungsgebiets erforderlich.	genommen.
3.5	Kommen Unkosten durch die gesamte Maßnahme auf die Anwohner der Von-Bongart-Straße und der Knippmühle zu und falls ja, wie hoch sind diese?	Die Kosten für die Aufweitung der Einmündung Kippmühle/Von-Bongart-Straße und die Ertüchtigung der Fahrbahn der Von-Bongart-Straße sind maßnahmenbedingt, d.h. durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes verursacht und werden demzufolge den Erschließungskosten des Baugebietes zugeordnet und nicht den Anwohnern der Von-Bongart-Straße und der Straße „Knippmühle“. Regelungen zur Kostentragung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.6	Wer kommt für die, vom Plankonzept abweichenden (1,5 Mill. €) eventuell entstehenden Mehrkosten auf?	Sofern sich im weiteren Planungsprozess Abweichungen von der Kosten-schätzung ergeben, werden diese vom Bauherrn, d. h. von der Stadt Eschweiler getragen. Im Übrigen sind verbindliche Regelungen zur Kosten-tragung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.7	Wie wird das Verkehrsführungs-und Rettungswegkonzept während und nach der Bebauungsmaßnahme gewährleistet?	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 Feuerwehr und Rettungsdienste berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.8	Reicht das Parkplatzangebot nach der Bebauungsmaßnahme aus? Auf der Von-Bongart-Straße stehen zurzeit keine zusätzlichen Parkplätze zur Verfügung.	Siehe Stellungnahme zu Punkt 1.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.9	Ist ein Ausgleich für den wegfallenden Baumbestand und die Grünfläche durch die Erweiterung an der Knippmühle, vorgesehen? Wie groß und wo?	Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt. Der Böschungsbereich an der Knippmühle mit dem Baumbestand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Er wurde somit bei der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung berücksichtigt. Ein Ersatz für den ggfls. entfallenden Baumbestand wird der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler entsprechend geschaffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
3.10	Wer ist für den Strauchschnitt und die Straßenreinigung im Bereich des ehemaligen Sportheims zuständig und wie oft wird dort gereinigt? In der Vergangenheit und auch jetzt stark vernachlässigt!	Die Außenanlagen des Sportplatzes wurden in der Vergangenheit vom Fußballverein gepflegt. Seit der Aufgabe der Nutzung liegt die Pflege bei der Stadt Eschweiler. Der Rückschnitt der Gehölze erfolgt durch den Baubetriebshof nach Erfordernis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.11	Was geschieht in Zukunft mit dem Sportheim, wenn die erhaltenen Zuschüsse nicht mehr zurückgezahlt werden müssen?	Die Zuschüsse für das Sportlerheim haben eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren. Das Sportheim wurde 2012 errichtet. Die Zweckbindungsfrist endet somit 2037. Über eine Nutzung nach 2037 können keine Aussagen getroffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.12	Der Bodenbelag auf dem Sportplatz ist belastet. Wie wird eine Gesundheitsgefährdung der Anwohner durch die entstehenden Stäube bei der Abtragung verhindert?	Zur Unterdrückung von Staubbildung ist bei Erdarbeiten Sorgfalt auf eine umsichtige Arbeitsweise zu legen wie z.B. durch Fahren in Schrittgeschwindigkeit und (bei Trockenheit) durch Besprühen mit Wasser.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.13	Wo liegen die kartierten Grubenschächte im Bereich des Bebauungsplans 181 und wo kann man detaillierte Informationen bekommen?	Der beauftragte Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan 181 bestehen. Die Stellungnahme kann bei der Verwaltung eingesehen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Einwender 4, Schreiben vom 17.02.2020		
	Der Einwender äußert sich zu folgenden Punkten zur öffentlichen Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg -:		
4.1	Eine Umwidmung sollte nur geschehen, wenn alle Punkte, die gegen eine Umwidmung sprechen berücksichtigt werden. Was nutzt es, wenn der Sportplatz zum Baugebiet erklärt wird, aber letztlich nicht gebaut werden kann, weil zu viele Punkte dagegensprechen? Solche Gebiete gibt es schon jetzt in Nothberg (z.B. Udelinberg oder neben dem Friedhof).		
4.2	Der Einwender weist darauf hin, dass er im Rahmen der Veröffentlichung des geplanten Bebauungsplans einige Punkte aufgeführt hat. Dieses Schreiben hat er als Anlage beigefügt. Er bittet um Berücksichtigung.	Sein Schreiben vom 10.07.2019 wurde bereits berücksichtigt. Siehe <u>Anlage 1</u> , Punkt 3 (Einwender 3, Schreiben vom 10.07.2019)	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4.3	Der Einwender beklagt, dass in der Sitzungsvorlage 365/19 auf Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aus dem Jahr 2014 Bezug genommen wird, ohne jedoch Bezug zu nehmen auf die kürzlich von dem Einwender geäußerten Bedenken zum Bebauungsplan 181 (als Anlage seinem Schreiben beigelegt).	Laut § 5 Baugesetzbuch stellt der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet deswegen nur die Änderung der Darstellung der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	Der Einwender zählt zahlreiche Punkte auf, die als nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplans bezeichnet werden, bzw. bei denen nicht auf die Einwände eingegangen wird, z. B.: • Verkehrsfluss in den angrenzenden Straßen, • Berücksichtigung von Stellplätzen in der Von-Bongart-Str. als Parkraum Frage: Wohin sollen die PKW ausweichen, die jetzt schon dort parken? • Schutz der neuen Häuser gegen Schallimmissionen von der Bahn durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen Die zusätzliche Belästigung der vorhandenen Häuser durch die geschätzten ca. 100 PKW wird nicht gewürdigt, bzw. als gering bis mäßig eingestuft. Diese Belastung entsteht zusätzlich zu der schon bestehenden Belastung durch die Bahn. Er möchte nicht hinnehmen, dass die Anwohner auf der Von-Bongart-Straße und Knippmühle eine doppelte Belastung haben, die bisher so nicht bestand. Der Einwender bittet um Berücksichtigung in der weiteren Planung und hofft, dass das Neubaugebiet nur weiter vorangetrieben wird, wenn alle obigen Punkte abgeklärt worden sind und zu einem Ergebnis führen, das eine weitere Bebauung des Sportplatzes Nothberg machbar erscheinen lässt. Momentan sieht er da große Hindernisse.	Grünfläche (ehemaliger Sportplatz) in Wohnbaufläche. In der Sitzungsvorlage 376/19 wurde die „11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg - hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung“ behandelt. D.h. dass die meisten der angesprochenen Details nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan 181 betrafen und nur auf der Ebene des Bebauungsplans beantwortet werden können. Deswegen wurden diese Punkte als nicht relevant für die FNP-Änderung bezeichnet. In dieser Abwägung wurde deswegen auf alle, im Zusammenhang mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans geäußerten Einwände eingegangen, vgl. Abwägung zu den Einwendern 1, 2 und 3.	