11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg - Anlage 1

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeitgemäß § 3 Absatz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch Originalschreiben mit Hinweisen / Bedenken siehe Anlage 5

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	**Einwender 1, unterschrieben von 17 Einwendern, Schreiben vom 06.11.2014**		
	Zur geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg - in 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 sind wie folgt zusammengestellt : • Verkehrskonzept 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. 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?	Die genannten Einwände können 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. 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. Der Bebauungsplan 181 wurde inzwischen im Vorentwurf vorgestellt, die Offenlagefassung ist vorbereitet. In dieser Fassung lässt der Bebauungsplan 181 - Sportplatz Nothberg - auf seiner Fläche fünf freistehende Einfamilienhäuser und 18 Doppelhaushälften zu. Demnach kann insgesamt von 23 neuen Häusern ausgegangen werden. Für die Doppelhäuser wird eine Festsetzung getroffen, die nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässt, für die freistehenden Einfamilienhäuser 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 Grundstücken anzulegen. Die Erschließungsanlage verfügt über 12 Stellplätze im öffentlichen Raum, die für Besucher zur Verfügung stehen. Eine Stellplatzanlage im Zufahrtsbereich für 16 PKW-Stellplätze steht zur Verfügung für den Mieter des Sportheims.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Aus diesen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass die Bewohner der neuen Häuser auf dem ehemaligen Sportplatz in den angrenzenden Straßen parken werden. Die möglicherweise durch das neue Baugebiet hervorgerufenen 56 PKW werden nicht alle gleichzeitig über die Hohe Straße zur Cäcilienstraße oder zur Eifelstraße fahren Auf Grund der vorhandenen Topographie wird die Straße „Knippmühle" (von Eifelstraße bis Stichstraße 4a bis 6c) im Winterdienst in der ersten Dringlichkeitsstufe geräumt.	
	• Einmündung Knippmühle/von-Bongart-Straße In der Begründung zur Nutzungsänderung des Sportplatzes wird davon ausgegangen, dass „der Einmündungsbereich der „Straße Knippmühe/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.	Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die Einmündung Knippmühle / Von-Bongart- Straße zu verbreitern und die Böschung durch eine Mauer zu ersetzen. In der Ausführungsplanung des Straßenumbaus wird das Umfeld gründlich untersucht. Die Planung von maximal 28 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Sportplatz Nothberg macht eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich.	
	• Ver- und Entsorgung In Ihrer Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes geben Sie an, dass das vorhandene Kanalnetz für die zusätzlichen Häuser nicht ausreicht. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass 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.	Der Kanal wird weitestgehend im geschlossenen Verfahren saniert. Voraussichtlich werden die letzten ca. 30 Meter des Hauptkanals vor der Kreuzung Knippmühle und schadhafte Anschlussleitungen im Bereich der Fahrbahn in der Von-Bongart-Straße und im Kreuzungsbereich Knippmühle in offener Bauweise erneuert. Dies ist aufgrund der geplanten neuen Asphaltdecke unumgänglich. Die Arbeiten sollen durch dieselbe Firma ausgeführt werden, die den Kanalbau im Erschließungsgebiet realisiert. Eine Kostenbeteiligung der Bürger erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung nur im Rahmen der notwendigen Anschlusserneuerung.	
	• Es muss gewährleistet sein, dass auch während der Bauzeit Krankenfahr-	Wie bei allen Tiefbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum üblich wird	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	zeuge und Feuerwehr zu allen Häusern gelangen können. • Eingriffe in Natur und Landschaft Das geplante Neubaugebiet grenzt unmittelbar an Landschafts- und Wasserschutzgebiete. Hier muss seitens der Stadt sichergestellt werden, dass durch das Neubaugebiet keinerlei Beeinträchtigung stattfindet. • Mühlenweiher In der Vergangenheit befand sich auf dem Gelände des Sportplatzes der größte der drei Mühlenweiher, die zur Knippmühle gehörten. Die Randböschungen dieses oberen Mühlenteiches wurden abgetragen und das Gelände wurde für den Sportplatz planiert. Es muss im Rahmen der Bauvorplanung geprüft werden, ob der Boden bestehend aus Ton- und Lehmerde für den Hausbau überhaupt geeignet ist. Über die zu erwartende Feuchtigkeitsproblematik der Keller müssten die Neubauinteressenten im Vorfeld informiert werden. Angrenzend an den Sportplatz hat sich gezeigt, dass ein Kellergeschoss nur in einer sog. weißen Wanne errichtet werden kann und dann noch nicht gefeit vor dem Eindringen von Wasser ist. • Schallimmission Sie geben an, dass das zu planende Neubaugebiet durch die Bahnstrecke Aachen-Köln vorbelastet ist. Dies gilt auch für die bereits vorhandenen Häuser. Bisher konnte dies aber dadurch ausgeglichen werden, dass von der Straße aus wenig Verkehr ist und deshalb verhältnismäßig ruhig. Sollte es nun zu einem Neubaugebiet kommen, ist dieser Vorteil nicht mehr vorhanden. Dies führt zu einem erheblichen Verlust von Wohnqualität und Wertverlust des Hauses, was so nicht hinzunehmen ist.	auch hier eine Verkehrsanordnung auf Basis der Straßenverkehrsordnung erfolgen. Hierbei werden neben den Belangen der Anlieger auch die der Feuerwehr und Rettungsdienste berücksichtigt. Die Fläche der 11. Änderung des FNP liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans. Südlich und östlich grenzt der Landschaftsplan III -Eschweiler/Stolberg- an, der im näheren Umfeld einige geschützte Landschaftsbestandteile festsetzt. Durch die Planung findet keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes statt. Mit dieser Thematik beschäftigt sich im Bebauungsplanverfahren der Landschaftsverband Rheinland - das Amt für Bodendenkmalpflege. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. 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. Der Gutachter kam zu folgender zusammenfassender Beurteilung: „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	

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Inhalt der Stellungnahme</th><th>Stellungnahme der Verwaltung</th><th>Beschlussvorschlag</th></tr>
<tr><td></td><td>

- Bedarf an Baugrundstücken in Nothberg

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

Rubrik bei Immoscout	Eschweiler Zentrum Umkreis 5 km	Eschweiler Cäcilienstraße Umkreis 2 km
Wohnung größer als 80 m² mieten	39	17
Haus größer als 80 m² mieten	6	2
Grundstücke kaufen	9	4
Haus kaufen	94	38
Eigentumswohnung	16	4

Ausgehend von der Cäcilienstraße, die mitten durch Nothberg führt, sind im Umkreis von 2 km fast die Hälfte aller im Stadtgebiet von Eschweiler verfügbaren Wohnungen über 80 m² zu vermieten und fast die Hälfte aller in Eschweiler zum Verkauf stehenden Häuser; ebenso fast die Hälfte aller zum Verkauf über Immoscout angebotenen Grundstücke. Geht man von einem Umkreis von 1 km aus, sind immerhin noch ca. 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.
Ferner gibt es in Nothberg bereits Neubaugebiete in der Nähe des Friedhofs und in Kirchennähe, welche bisher nicht komplett bebaut wurden.

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

Aus der Sicht der Einwender scheint die kostengünstigste Lösung zu sein, das</td><td>

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.

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 soll die ehemalige Sportplatzfläche als potentielle neue Wohnbaufläche genutzt werden.

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“.

Auf dem Sportplatz befindet sich ein aus dem Konjunkturpaket-II geförder-</td><td></td></tr>
</table>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	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.	tes 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 Umbauaufwand 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. Was im Jahr 2.037 mit dem Sportheim geschieht, kann derzeit niemand beantworten.	
2	**Einwender 2, unterschrieben von zwei Einwendern, Schreiben vom 06.11.2014**		
	Grundlage der Stellungnahme sind die bislang vorliegenden Unterlagen und das konstruktive Gespräch vom 13.10.2014. Als Anwohner der Von-Bongart-Straße haben die Einwender ein hohes Interesse an einem guten Gelingen der Gesamtmaßnahme mit einem anschließenden Mehrwert für alle Beteiligten - Planer, Anwohner, zukünftige Bewohner und Nachbarn. 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 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 begrüßen wir. Eine positive wirtschaftliche Gesamtbetrachtung und eine entsprechende Nachfrage potentieller Bauherren vorausgesetzt. Ggfs. könnte eine Bauleitplanung die Bebauung - je nach Nachfrage - in zwei Abschnitten vorsehen:	Die genannten Einwände können 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	1. abschließende Entwicklung und Verdichtung der südlichen Seite der Von-Bongart-Straße mit an das Straßenbild angepassten Einzelhäusern inklusive Umbau und Umnutzung des Sportheims 2. Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche <u>zu 1 Entwicklung und Verdichtung der Von-Bongart-Straße</u> 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. <u>zu 2. Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche</u> Zu der Erschließung der neuen Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz und der damit einhergehende, großflächige Versiegelung von bestehenden Grünflächen haben wir folgende Bedenken und Hinweise. Im Rahmen der Entwicklung und Bauleitplanung des Gebiets ist die bislang ungeklärte Ver- und Entsorgung, insbesondere die nicht ausreichend dimensionierte Kanalisation, für einen derartigen Zuwachs an versiegelter Fläche und vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse nachzuweisen. Eine Gefährdung der tiefer gelegenen Bestandsbebauung ist in jedem Fall nachweislich auszuschließen. Dieser Punkt ist ebenso in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die	Der Bebauungsplan 181 berücksichtigt die Lage des Sportplatzes als eine nach allen Richtungen abgeböschte 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 s. Erläuterungen zu Einwender 1 Siehe hierzu Erläuterungen zu Einwender 1.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Entwicklung des Planungsgebietes einzubeziehen wie die für das steigende Verkehrsaufkommen unbefriedigende und entsprechend anpassungsbedürftige Verkehrssituation im Bereich der oberen Knippmühle. Der steile Einmündungsbereich der Knippmühle in die Eifelstraße ist bei weiterem Verkehrsaufkommen ebenfalls zu überprüfen, da dieser Bereich vor allem bei winterlichen Witterungsverhältnissen eine Gefahrenstelle darstellt. Da es sich bei der Von-Bongart-Straße selbst schon um eine Stichstraße handelt, bitten wir alternative Erschließungsmöglichkeiten für die ehemalige Sportplatzfläche zu überprüfen. Die jetzige Stichstraße würde nach den vorliegenden Unterlagen in eine Durchgangsstraße umgewandelt, was sich nachteilig für die jetzigen Anwohner auswirken würde.	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 südlich des Sportplatzes gelegene Fläche liegt zudem 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.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	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.	Im Bebauungsplanverfahren wurde die Schallemission betrachtet.	
	Gleichzeitig wird 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 die Einwender deshalb davon aus, dass anfallende Erschließungskosten für das neue Planungsgebiet und Anliegerbeiträge nach KAG ausschließlich auf neue Liegenschaften entfallen. Das Planungsgebiet grenzt im Osten und Süden an Landschafts- bzw. Wasserschutzgebiete. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch Baumaßnahmen und Bebauung ist auszuschließen. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die Geländeoberfläche des Sportplatzes teilweise angehoben und aufgeschüttet zu sein scheint. Die Bodenbeschaffenheit und die daraus resultierenden Konsequenzen für die Gründung von Gebäuden sind zu überprüfen.	Wie bereits mehrfach erwähnt - s. u.a. Stellungnahme zum Einwender 1 - werden die Anlieger der Von-Bongart-Straße und der Knippmühle nicht an den Erschließungskosten beteiligt	
	<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 wird angemerkt, 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.	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. Die Umnutzung des Sportheims zu Wohnzwecken wäre mit einem hohen Umbauaufwand 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 in 2012 errichtet. Was im Jahr 2.037 mit dem Sportheim geschieht, kann derzeit niemand beantworten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	**Einwender 3, Schreiben vom 26.01.2020**		
	Dem Einwender, der Anwohner der Von-Bongart-Straße ist, stellen sich folgende Fragen zur öffentliche Auslegung der 11.Änderung des Flächennutzungsplans - Sportplatz Nothberg -:	Die genannten Einwände können 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	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 erfolgt die Erschließung des Bebauungsplangebietes 181 - Sportplatz Nothberg -, 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 der Endausbau, d.h. die Fertigstellung der Straße.	
	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.	
	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?	Der Kanal wird weitestgehend im geschlossenen Verfahren saniert. Voraussichtlich werden die letzten ca. 30 Meter des Hauptkanals vor der Kreuzung Knippmühle und schadhafte Anschlussleitungen im Bereich der Fahrbahn in der Von-Bongart-Straße und im Kreuzungsbereich Knippmühle in offener Bauweise erneuert. Dies ist aufgrund der geplanten neuen Asphaltdecke unumgänglich. Die Arbeiten sollen durch dieselbe Firma ausgeführt werden, die den Kanalbau im Erschließungsgebiet realisiert. Eine Kostenbeteiligung der Bürger erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung nur im Rahmen der notwendigen Anschlusserneuerung.	
	Wie, in der Begründung zu lesen ist, kann im Neubaugebiet das Regenwasser nicht versickert werden, wie wird dieses abgeführt, reicht der vorhandene Abwasserkanal aus?	Das Niederschlagswasser wird gemeinsam mit dem Schmutzwasser über die Kanalisation in der Von-Bongart-Straße entsorgt. Eine hydraulische Berechnung hierzu wird z.Z. durchgeführt. Ein entsprechend dimensionier-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		ter Stauraumkanal ist in diesem Zusammenhang erforderlich und wird innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen.	
	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“.	
	Wer kommt für die, vom Plankonzept abweichenden (1,5 Mill. €) eventuell entstehenden Mehrkosten auf?	Sofern sich im weiteren Planungsprozess Abweichungen von der aktuellen Kostenschätzung ergeben werden diese vom Bauherrn, d.h. von der Stadt Eschweiler übernommen.	
	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.	
	Reicht das Parkplatzangebot nach der Bebauungsmaßnahme aus? Auf der Von-Bongart-Straße stehen zurzeit keine zusätzlichen Parkplätze zur Verfügung.	Siehe hierzu Erläuterungen zu Einwender 1.	
	Ist ein Ausgleich für den wegfallenden Baumbestand und die Grünfläche durch die Erweiterung an der Knippmühle, vorgesehen? Wie groß und wo?	Alle, durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der Böschungsbereich an der Knippmühle mit dem Baumbestand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird somit bei der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung berücksichtigt. Ein Ersatz für den ggfls. entfallenden Baumbestand wird auf jeden Fall geschaffen. Der Standort kann zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens jedoch noch nicht benannt werden.	
	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 Bau-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		betriebshof nach Erfordernis.	
	Was geschieht in Zukunft mit dem Sportheim, wenn die erhaltenen Zuschüsse nicht mehr zurückgezahlt werden müssen?	Die Fördermittel haben eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren, d.h. 25 Jahre darf sich an der Nutzung nichts ändern. Das Sportheim wurde 2012 errichtet. Was demnach 2037 - in achtzehn Jahren - mit dem Sportheim geschieht, kann derzeit niemand beantworten.	
	Der Bodenbelag auf dem Sportplatz ist belastet. Wie wird eine Gesundheitsgefährdung der Anwohner durch die entstehenden Stäube bei der Abtragung gewährleistet?	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.	
	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.	
	Der Einwender bittet um Rückantwort	Eine Antwort erhält der Einwender nach Abschluss des gesamten Verfahrens.	
4	**Einwender 4, Schreiben vom 17.02.2020**		
	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).		
	Im Rahmen der Veröffentlichung des geplanten Bebauungsplans führt der Einwender einige Punkte auf, die er dem Schreiben als Anlage beifügt und um deren Berücksichtigung er im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bittet, falls diese Punkte nicht im Rahmen eines Bebauungsplans Berücksichtigung finden.	Die genannten Einwände können 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	In der Sitzungsvorlage 365/19 wird Bezug genommen auf Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aus dem Jahr 2014, ohne jedoch Bezug zu nehmen auf die kürzlich erfolgten Bedenken (s. Anlage). Hier ist	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	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	auffallend, dass viele Punkte als nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplans bezeichnet werden, bzw. nicht auf die Einwände eingegangen wird. Zum Beispiel: - beim Thema Verkehrsfluss in den angrenzenden Straßen - als Parkraum werden auch Stellplätze in der Von-Bongart-Straße berücksichtigt. Wohin sollen die PKW ausweichen, die jetzt schon dort parken? - Schallemission: zum Thema Schallemission wird davon ausgegangen, dass die neuen Häuser gegen Schall von der Bahn durch entsprechende Lärmschutzmaß nahmen geschützt werden. Die zusätzliche Belästigung der vorhandenen Häuser durch die von Ihnen angesetzten ca. 100 PKW wird nicht gewürdigt, bzw. als gering bis mäßig eingestuft. Es muss jedoch beachtet werden, dass diese Belastung zusätzlich zu der schon bestehenden Belastung durch die Bahn entsteht. Es kann nicht sein, dass die Anwohner auf der Von-Bongart-Straße und Knippmühle eine doppelte Belastung haben, die bisher so nicht bestand. Der Einwender bittet um Berücksichtigung dieser Punkte 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.	der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet deswegen nur die Änderung der Darstellung der 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.	
	Anlage: Schreiben vom 10.07.2019 zum Bebauungsplan 181 - Sportplatz Nothberg - Der Einwender äußert im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum geplanten Neubauvorhaben Sportplatz Nothberg folgende Einwände / Bedenken in Frageform:	Die genannten Einwände können 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.	
	<u>1. Kostenübernahme:</u> 1.1 Bei einem Gespräch der Anwohner mit Herrn Bertram am 21.05.2019 wurde von diesem zugesichert, dass die Anwohner der Von-Bongart-Straße / Knippmühle keinerlei Straßenbaukosten zu übernehmen haben. Wird dies schriftlich zugesichert werden? 1.2 Die Zusage, dass den Anwohnern der Von-Bongart-Straße / Knippmühle keine Kosten entstehen muss entsprechend auch für eventuell entstehenden Kosten der Kanalisation gelten. Zusicherung?	Wie bereits mehrfach erwähnt, s. hierzu Erläuterungen zu Einwender 1, 2 und 3, sind die Kosten für die Erschließung (Straßen- und Kanalbau) des Bebauungsplans 181 - Sportplatz Nothberg - maßnahmenbedingt und werden demzufolge den Erschließungskosten des Baugebietes zugeordnet und nicht den Anwohnern der Von-Bongart-Straße und der Straße „Knippmühle“.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>2 Entwässerung des Neubaugebietes:</u> Es ist geplant, die Abwässer in die vorhandene Kanalisation der Von-Bongart-Straße einzuleiten, das Regenwasser soll in den Omerbach eingeleitet werden.	Die Schmutz- und Regenwässer sollen in den Kanal in der Von-Bongart-Straße eingeleitet werden. Eine Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet ist vorgesehen.	
	2.1 Wie ist die Ableitung des Regenwassers geplant? Oberhalb / unterhalb der Erde?		
	2.2 Ist ein Auffangbecken zum Schutz vor zusätzlichem Hochwasser / Überschwemmungen im weiteren Verlauf des Omerbachs vorgesehen?	Nein	
	2.3 Wird die zu schützende Hecke in Mitleidenschaft gezogen?	Nein	
	2.4 Sind die Besitzer der entsprechenden Grundstücke informiert / einverstanden?	Es werden nur städtische Grundstück genutzt.	
	2.5 Es handelt sich evtl. um geschützte Landschaftsbereiche. Ist das berücksichtigt?	Siehe hierzu Erläuterungen zu Einwender 1 und 2.	
	2.6 Eine Einleitung von Regenwasser in den Omerbach führt bei Starkregen oder bei Schneeschmelze zwangsläufig zu einem höheren Wasserspiegel als bisher. Dies wird dazu führen, dass zusätzliche Häuser in Nothberg jetzt in ein Hochwassergefährdungsgebiet fallen. Dies ist den Besitzern der Häuser nicht zuzumuten. Ebenfalls führt die Einleitung evtl. dazu, dass nicht bebaute Grundstücke Hochwassergefährdungsgebiet werden und somit nicht mehr als Bauland zur Verfügung stehen. Ist das berücksichtigt? Auch das ist den Besitzern der betroffenen Grundstücke nicht zuzumuten. Als Anlage ist eine Kopie der entsprechenden Hochwassergefahrenkarte (Stand 03/2013) beigefügt. Gibt es entsprechende Berechnungen, wie sich die Einleitung des Oberflächenwassers konkret auswirken wird?	Das Regenwasser wird nicht in den Omerbach eingeleitet sondern gelangt über eine Drosselung (im Planbereich) in den neuen Kanal.	
	2.7 Wer trägt die Folgekosten der Regenwasserkanäle? Ist das in der Planung kalkuliert?	Es werden keine Regenwasserkanäle gebaut.	
	<u>3. Verkehrsbelastung</u> Bei einem Neubau von 24 Einfamilienhäusern, angenommenen 2 PKW pro Haushalt und ca. 4-5 Fahrten je PKW pro Tag, ist mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen als bisher bei 10 Häusern auf der Von-Bongart-Straße.		
	3.1 Bereits jetzt ist zu Stoßzeiten die Zufahrt zur Eifelstraße mit langen Wartezeiten verbunden. Wenn man davon ausgeht, dass im Neubaugebiet junge Familien - wie vorgesehen - wohnen werden, ist abzusehen, dass es zu den Stoßzeiten (Kindergarten/Schule) zu nicht akzeptablen Wartezeiten kommen wird. Wie soll diese Situation gelöst werden oder müssen die Anwohner das einfach so in Kauf	Ohne genaue Kenntnis über die neuen Bewohner und ihre Lebensumstände kann diese Frage nicht beantwortet werden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	nehmen? 3.2 Der Verkehr auf der Knippmühle / Hohe Straße ist jetzt schon durch Fahrzeuge beeinträchtigt, die diese Strecke als Abkürzung nutzen. Auch die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h wird nicht unbedingt eingehalten. Gibt es eine Möglichkeit, eine Verkehrsberuhigungsmaßnahme durchzuführen? Oder eventuell eine Anwohnerregelung? 3.3 Im Winter ist der Weg von der Von-Bongart-Straße zur Eifelstraße oder auch zur Cäcilienstraße eine Rutschpartie mit entsprechenden gefährlichen Situationen. Diese werden deutlich gehäuft auftreten, wenn zusätzlich ca. 50 PKW mehrfach täglich diese Strecke fahren werden / müssen. Es gibt keine andere Möglichkeit, mit dem PKW irgendwo hin zu kommen: nur Eifelstraße oder Cäcilienstraße. Welche Lösung stellt sich die Verwaltung vorr? 3.4 Der Begegnungsverkehr an der Einmündung Knippmühle / Von-Bongart-Straße ist extrem knapp mit notwendigem Hin- und Her Rangieren. Kann garantiert werden, dass sich das durch die geplante „Mauer" ändert? 3.5 Wird es weiterhin einen Bürgersteig unterhalb der „Mauer" geben? 3.6 Durch den höheren Autoverkehr wird es zu einer höheren Schadstoffbelastung kommen. Gibt es da eine belastbare und fundierte Folgenabschätzung, insbesondere unter Berücksichtigung, dass die Belastung zusätzlich zur bestehenden Bahnstrecke (Lärm, Feinstaub, Erschütterungen) erfolgt? Der Einwender bittet um Berücksichtigung in der weiteren Planung und hofft, dass das Neubaugebiet nur weiter voran getrieben 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.	Sollte die Stadt Eschweiler die Strecke Knippmühle / Hohe Straße als Problemstrecke definieren, gibt es diverse aufeinander aufbauende Möglichkeiten. Auf Grund der vorhandenen Topographie wird die Straße „Knippmühle“ (von Eifelstraße bis Stichstraße 4a bis 6c) im Winterdienst in der ersten Dringlichkeitsstufe geräumt. Die Straße „Knippmühle“ wird auf Kosten der angrenzenden Böschung verbreitert für den Begegnungsfall Lkw/Pkw. Hier wird zur Überwindung des Höhenunterschieds eine Stützwand erforderlich. Unterhalb der Mauer wird es weiterhin einen Gehweg geben. Die Erhöhung des Verkehrs durch die Bewohner der geplanten maximal 28 Wohneinheiten ist gering und führt nicht zu einer höheren Schadstoffbelastung durch Feinstaub oder Erschütterungen. Zur Lärmerhöhung s. Gutachten zum Lärmschutz zum Bebauungsplan und Umweltbericht (Teil B der Begründung) zur Flächennutzungsplanänderung.	