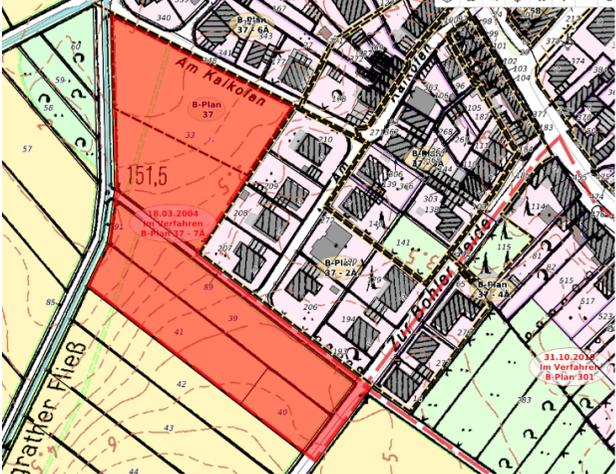


Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Einwender 1 mit insg. 85 Unterschriften – Schreiben vom 13.12.2019		
1.1	Die Einwender bitten um schriftliche Mitteilung bei Änderungen/Neuerungen in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren, da sie nach Aussage ihres Anwaltes als außerordentlich betroffene Anwohner ein Recht auf persönliche Benachrichtigung durch die Stadt haben.	<p>Die Bürgerbeteiligung (Beteiligung der Öffentlichkeit) an der Bauleitplanung wird durch ein Bundesgesetz, und zwar den § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Dort ist eine zweistufige Bürgerbeteiligung vorgesehen. Sie wird unterteilt in eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine öffentliche Auslegung. In der Stadt Eschweiler wird die Beteiligung der Öffentlichkeit zudem durch die „Satzung über die Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch“ vom 20.12.1977 geregelt. Die Satzung unterscheidet zwischen der intensiven Bürgerbeteiligung, der Bürgerbeteiligung im Regelfall und der einfachen Bürgerbeteiligung (§ 2). Eine persönliche Benachrichtigung der Bürger ist in keiner der drei Beteiligungsformen vorgesehen.</p> <p>Für den Bebauungsplan 301 erfolgt die Bürgerbeteiligung im Regelfall durch umfassende Unterrichtung der Bürgerschaft über die allgemeinen Ziele und Zwecke der anstehenden Bauleitplanung: Die Bürger werden nach dem Beschluss zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung bzw. Aufhebung eines Bauleitplanes über die damit verbundene planerische Absicht durch öffentliche Bekanntmachung in geeigneter Weise informiert. Die Planung wird sodann nach vorheriger Ankündigung für die gesetzlich vorgeschriebene Dauer öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Unterrichtung ist mit dem Hinweis verbunden, dass jeder Bürger während der Frist der Ausstellung die Möglichkeit hat, sich mündlich oder schriftlich zu äußern und seine Anregungen und Bedenken mit der Stadtverwaltung zu erörtern.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
	Die Einwänder äußern Bedenken:		
1.2	- Minderung der Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner	In der Nachbarschaft des Bebauungsplanes 301 setzen die 2. und 5. Änderung des Bebauungsplanes 37 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal II-geschossigen Bebauung fest. Somit entsteht hier ein Baugebiet mit eindeutig gleichem Charakter. In der Regel ist somit nicht von einer Minderung der Wohn- und Lebensqualität auszugehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.3	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung einer seit Jahrhunderten natürlichen Fläche. Umwelt-/Naturschutzbedenken ► Ausgleichsflächen, Obst- und Laubbäume würden gerodet 	<p>Infolge stetig steigender Bevölkerungszahlen und des anhaltenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Eschweiler zählt es zu den allgemeinen Zielen der Stadt, weitere Wohnbauflächen an geeigneten Standorten zu entwickeln. Als Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung südlich der Bohler Straße und aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen (= Umsetzung der Ziele des FNP) eignen sich die Flächen im besonderen Maße für die Entwicklung eines Wohngebietes.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowohl eine Artenschutzprüfung als auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem Eingriff und Ausgleich des Vorhabens bilanziert und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt wurden.</p>	
1.4	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelästigung, erhöhte CO2 Belastung auf engstem Raum ► Schallschutzbedenken 	<p>Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung, der geringen Größe des Baugebietes und der im aktuellen Entwurf geänderten Erschließung ist nicht mit einer unzumutbaren Lärmbelästigung und CO₂-Belastung zu rechnen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wurde begrenzt. Ein hohes Verkehrsaufkommen wird somit vermieden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.5	<ul style="list-style-type: none"> - Wertminderung der angrenzenden Grundstücke und Wohnhäuser 	<p>In der Nachbarschaft des Bebauungsplanes 301 setzen die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes 37 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal II-geschossigen Bebauung fest. Somit entsteht hier ein Baugebiet mit eindeutig gleichem Charakter. In der Regel ist somit nicht von einem Wertverlust der vorhandenen Wohnbebauung auszugehen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
1.6	<ul style="list-style-type: none"> - Extrem erhöhte Verkehrsbelastung nahe des Naturschutzgebietes Eschweiler Stadtwald 	<p>Entsprechend dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan können im Plangebiet 25 Wohngebäude realisiert werden. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan können maximal 41 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Die durch die neue Wohnbebauung entstehenden zusätzlichen Ziel und Quellverkehre verteilen sich in das umliegende Straßennetz in beide Richtungen über die Heibachstraße und Eifelstraße (L 11). Insgesamt ergibt sich eine geringfügige Zunahme des vorhandenen Verkehrs mit nur unwesentlichen Auswirkungen.</p> <p>Die Nähe zum Eschweiler Stadtwald wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung betrachtet. Auswirkungen des Verkehrs auf das Naturschutzgebiet</p>	

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Eschweiler Stadtwald wurden nicht festgestellt.	
1.7	<ul style="list-style-type: none"> - Viel zu enge evtl. nicht zulässige Straßenführung entlang des südlichen, zum Feld orientierten Grundstückes der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ - Zu enge Scheitelkurve - Unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung durch stop-and-go der PKW direkt unmittelbar neben dem Wohnhaus, da verengte Fahrbahn an diesem Punkt der neu geplanten Straße ► Forderung eines Ausgleichs 	<p>Um die Verkehrsproblematik im Bereich der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ zu lösen, wurde die Verkehrsführung im weiteren Verfahren komplett geändert. Die Zufahrt in das neue Baugebiet erfolgt unmittelbar von der Bohler Straße aus über das Flurstück 517. Gleichzeitig wird Grundstücken, die an die neue Zufahrt angrenzen, hier eine Anbindung zukünftiger Garagen ermöglicht. Die Straßenquerschnitte und Wendenanlagen wurden entsprechend der gängigen Regeln der Technik ausreichend dimensioniert.</p> <p>Entsprechend dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan können im Plangebiet 25 Wohngebäude realisiert werden. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan können maximal 41 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Die durch die neue Wohnbebauung entstehenden zusätzlichen Ziel und Quellverkehre verteilen sich in das umliegende Straßennetz in beide Richtungen über die Heibachstraße und Eifelstraße (L 11). Insgesamt ergibt sich nur eine geringfügige Zunahme des vorhandenen Verkehrs. Unzumutbare Lärm- und Abgasbelastungen innerhalb des Bestandes sind nicht zu erwarten.</p> <p>Eine gesetzliche Grundlage für Ausgleichszahlungen existiert nicht.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.8	<ul style="list-style-type: none"> - Baulärmbelästigung über Jahr 	<p>Mit dem Ausbau von Erschließungsgebieten und den sich daran anschließenden Hochbautätigkeiten gehen naturgemäß Lärmauswirkungen einher. Diese zusätzlichen Belastungen sind unvermeidbar, aber zeitlich begrenzt.</p> <p>Grundsätzlich ist Baustellenlärm im gesetzlich vorgegebenen Rahmen zu tolerieren. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass auch die Errichtung der Wohnhäuser der heutigen Anlieger mit eben solchen Belastungen einhergingen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.9	<ul style="list-style-type: none"> - Sicht- und Sonneneinstrahlung wird genommen ► Damit einhergehende Wertminderung und Minderung Wohnqualität ► Forderung Ausgleich 	Die Entfernung der zukünftigen Bebauung bis zur Bestandsbebauung an der Straße Zur Bohler Heide beträgt mindestens 20 m. Aufgrund dieser Entfernung und der Himmelsrichtung ist nicht davon auszugehen, dass die Sonneneinstrahlung im Bereich der östlichen Bestandsbebauung an der Straße Zur Bohler Heide beeinträchtigt wird. Auch die Sicht in den südlichen Landschaftsraum ist über die bestehenden und geplanten Gartenflächen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		weiterhin gegeben. Grundsätzlich besteht kein Recht „auf freie Aussicht“. Eine gesetzliche Grundlage für Ausgleichszahlungen existiert nicht.	
1.10	- Angebot der angrenzenden Grundstücksbesitzer an den Projektentwickler: Aufteilung der Wiesenfläche und Kauf zur privaten Gartennutzung	Ob auf private Angebote zum Grundstückserwerb eingegangen wird, liegt in den Händen des Eigentümers bzw. Projektentwicklers. Grundsätzlich können privatrechtliche Kaufverhandlungen nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanverfahrens sein	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
1.11	- Falls Bauvorhaben nicht verhinderbar: Forderung der Einräumung eines Vorkaufsrechts für alle angrenzenden Grundstücke an das Grundstück des Hauses ■■■■	Grundsätzlich kann das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB bebaute oder unbebaute Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine öffentliche Zweckrichtung vorgesehen ist, umfassen. Flächen für öffentliche Zwecke sind z. B. Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf Flächen, die im Bebauungsplan als Ausgleichs- oder Ersatzflächen gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 200a BauGB ausgewiesen sind. Gemeint sind Flächen, die aus Gründen des Naturschutzes die Bodenversiegelung durch die Bauvorhaben ausgleichen sollen. Die Einräumung eines privaten Vorkaufsrechts ist nach dem BauGB nicht möglich.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.	Einwender 2 – Schreiben vom 18.12.2019		
2.1	Der Einwender sieht es als zwingend erforderlich an, vor der Aufstellung des Bebauungsplans den Flächennutzungsplan zu ändern. Die verkehrliche Erschließung soll über den Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes erfolgen, der im Flächennutzungsplan in der „Fläche für die Landwirtschaft“ liegt.	Um die Verkehrsproblematik im Bereich der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ zu lösen, wurde die Erschließung des Plangebietes im weiteren Verfahren geändert. Die Zufahrt in das rückwärtige Gebiet erfolgt im überarbeiteten Entwurf unmittelbar von der Bohler Straße aus über das Flurstück 517. Somit ist für die Erschließung des Plangebietes die Einbeziehung des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich. Das Plangebiet liegt vollständig in der im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbaufläche“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Der Einwender fordert bereits im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplans eine Entwässerungsplanung durchzuführen. Sofern eine Entwässerung des Plangebietes nicht möglich ist – hier wird insbesondere eine mögliche Einleitung von Niederschlagswasser in den	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Unterhalb der Planstraße 2 ist eine Rigolenversickerung vorgesehen, in der für eine Fläche von 70 % des Bereichs der Neubebauung das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Topographie können die Nie-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	vollständig ausgelasteten Riffersbach kritisch gesehen – soll der Bebauungsplan 301 verworfen werden.	<p>Niederschlagswässer von ca. 30 % der Neubebauungsflächen dort nicht versickert werden. Daher ist für diese Wässer eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal der Bohler Straße vorgesehen.</p> <p>Für die Bestandsbebauung bleibt die vorhandene entwässerungstechnische Erschließung bestehen.</p>	
2.3	<p>2003 wurde durch eine Eigentümergemeinschaft ein erneuter Bebauungsplanentwurf vorgelegt (7. Änderung des Bebauungsplans 37 = vorher Bebauungsplan 239). Der Einwender gibt zu bedenken, dass der damalige Entwurf der nunmehr vorgelegten Planung entspricht, allerdings mit anderen und günstigeren Festsetzungen, die verkehrliche Erschließung betreffend. Die Entwässerungssituation sieht der Einwender als identisch an. Sie war seinerzeit der Grund für die Beendigung des Planverfahrens im Jahre 2006.</p> <p>Er sieht hier eine nicht nachvollziehbare und inakzeptable Ungleichbehandlung als gegeben an.</p>	<p>Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans 37 – Kalkofen – wurde der Bebauungsplanentwurf 239 überplant. Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt im Nordwesten des Bebauungsplanes 301 (siehe nachfolgende Abbildung). Die Flurstücke südwestlich des Wirtschaftsweges sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Das Plangebiet wird im Westen durch das Bergrather Fließ begrenzt. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern über das Fließ. Der Tiefpunkt des Plangebietes liegt an der Straße Am Kalkofen. An dieser Straße endet der offene Verlauf des Bergrather Fließes. Bei Starkregenereignissen sammelt sich das Niederschlagswasser auf den Freiflächen vor der beginnenden Verrohrung.</p>  <p>Die Berücksichtigung eines Uferrandstreifens für das Bergrather Fließ sowie eine notwendige Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes erforderten so große Flächenanteile, dass die Möglichkeit einer</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>wirtschaftlichen Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplans 37 nicht mehr gesehen wurde.</p> <p>Das damalige Planverfahren wurde auf Wunsch des damaligen Investors nicht weiterverfolgt und eingestellt.</p> <p>Das aktuelle Verfahren liegt östlich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans 37. Es ist somit ein eigenständiges Verfahren und besitzt keine Bezüge zu dem genannten Verfahren.</p>	
2.4	<p>Gemäß der Niederschrift des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 31.10.2019 wies das Ratsmitglied [REDACTED] berechtigt darauf hin, dass im vorliegenden Entwurf eine Ortsrandbegrünung fehlt. Ich weise nur zur Vervollständigung des Gesamtbildes darauf hin, dass dies im Rahmen der unsererseits vorgelegten Planung im Jahr 2003 enthalten war.</p>	<p>Aufgrund der Verlagerung der HAUPTerschließung des Plangebietes wird am südlichen und auch am östlichen Rand des Wohngebietes eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2.5	<p>Es wird beklagt, dass der jetzige Bebauungsplan u.a. damit begründet wird, dass eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern besteht und mit dem Baugebiet die Eigentumsbildung gefördert werden soll. Nach Meinung des Einwenders hätte diese Begründung auch 2006 im damaligen Verfahren mehr Berücksichtigung finden müssen</p>	<p>In den 2000er Jahren war noch nicht abzusehen, dass über 10 Jahre später eine derart hohe Nachfrage entstehen würde und der Wohnungsmarkt derart angespannt sein würde. Damals gingen Prognosen noch von einem Stagnieren der Einwohnerzahlen aus, was sich im Nachhinein aber nicht als richtig erwies.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	Einwender 3 – Schreiben vom 19.12.2019 und 11.02.2022		
3.1	<u>Schreiben vom 19.12.2019</u>		
3.1.1	<p>Die Bedenken des Einwenders 1 werden mitgetragen.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen der Verwaltung unter Pkt. 1.1 – 1.11</p>	
3.1.2	<p>Die Einwender beanstanden die fehlende Ortsrandeingrünung und weisen darauf hin, dass die Erschließung nicht gesichert ist.</p>	<p>Aufgrund der Verlagerung der HAUPTerschließung des Plangebietes wird am südlichen und auch am östlichen Rand des Wohngebietes eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt.</p> <p>Die Zufahrt in das rückwärtige Gebiet erfolgt unmittelbar von der Bohler Heide aus über das Flurstück 517.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3.1.3	<p>Besonders irritierend wird empfunden, dass es ein vereinfachtes Verfahren geben soll und auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden soll. Gerade wegen der erwähnten Artenschutz-</p>	<p>Unabhängig von der Verfahrensart wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung (Stufe I und II) durchgeführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	prüfung I, kann das aus Sicht der Einwenders nicht in Frage kommen.	Zugunsten der Rechtssicherheit wird der Bebauungsplan im formalen Planverfahren gemäß § 1 ff. BauGB und nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt.	
3.1.4	Aufgrund des beobachteten Vorkommens im Plangebiet ist der erforderliche Schutz von Vögeln in der Artenschutzprüfung zu untersuchen.	Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Schutz der Vögel untersucht. Es konnte ein Staren-Revier nachgewiesen werden, weshalb innerhalb des Plangebietes 3 spezielle Nistkästen anzubringen sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.1.5	Es wird auf den Bestand von Laub- und Obstbäumen hingewiesen.	Der Bestand der Laub- und Obstbäume wird innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der darin enthaltenen Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.1.6	Es wird auf bereits erfolgte Baumfällungen im Plangebiet hingewiesen.	Baumfällungen unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler. Diese musste somit auch bei den bereits erfolgten Baumfällungen beachtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.1.7	Die Einwender finden bedenklich, dass neben einem Grundstück, welches nach dem Willen des Eigentümers nicht bebaut werden soll und der sich auch laut Einwender gegen eine benachbarte Bebauung ausgesprochen hat, dennoch gebaut werden soll.	Das angesprochene Flurstück wurde in die Planung einbezogen, weil der Erschließungsträger eine entsprechende Verfügbarkeit nachweisen konnte. Insofern sind die Bedenken des ursprünglichen Besitzers für das weitere Verfahren ohne Belang.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.1.8	Auch soll das Plangebiet teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III, 'Eschweiler-Stolberg' liegen. Warum dann jedoch keine konkreten Maßnahmen festgesetzt werden, ist für den Einwender unverständlich.	Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplan LP III - Eschweiler/Stolberg – und hier im so genannten „ungeschützten Außenbereich“, d.h. für die Flächen sind keine Schutzfestsetzungen getroffen. Als Entwicklungsziel für die Landschaft stellt der Landschaftsplan die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft (Entwicklungsziel I). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten die Darstellungen im Landschaftsplan außer Kraft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.1.9	Es wird angezweifelt, dass der vorhandene Wirtschaftsweg für eine Erschließung ausgebaut werden kann.	Das Erschließungskonzept wurde überarbeitet. Die Zufahrt in das rückwärtige Gebiet soll zukünftig unmittelbar von der Bohler Straße aus über das Flurstück 517 erfolgen. Gleichzeitig wird angrenzenden Grundstücksbesitzern über diese Zufahrt die Anfahrt von Garagen ermöglicht. Somit bleibt der Wirtschaftsweg in der heutigen Breite erhalten und wird nicht zur Er-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Schließung des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.	
3.1.10	Seitens des Einwenders bestehen erhebliche wasserschutzrechtliche Bedenken, da es im Bereich Kalkofen immer wieder zu Überschwemmungen kam. Er vermutet, dass durch die zusätzliche Bebauung die Hochwassersituation begünstigt wird.	Gemäß Entwässerungsplanung scheidet eine Einleitung in den Riffersbach mangels Zugriff zwischen Plangebiet und Riffersbach gelegenen Privatgrundstück aus. Für ca. 70 % des Bereichs der Neubebauung ist eine Rigolenversickerung unterhalb der Planstraße 2 vorgesehen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Topographie können die Niederschlagswässer von ca. 30 % der Neubebauungsflächen dort nicht versickert werden. Daher ist für diese Wässer eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal der Bohler Straße vorgesehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.1.11	Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Riffersbach wird kritisch gesehen.	(siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Pkt. 3.10)	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.1.12	Dem Einwender ist nicht verständlich, warum der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen darstellen soll, während auf der Internetseite https://www.boris.nrw.de dies bis zum heutigen Tag (19.12.2019) nicht so dargestellt wird, stattdessen wird der Wert mit 1,10 € pro Quadratmeter angegeben.	Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dar. Die auf der Internetseite dargestellten Baulandpreise sind nicht an die Darstellung eines Flächennutzungsplanes gebunden. Für die Inhalte der Internetseite www.boris.nrw.de ist die Stadt Eschweiler nicht verantwortlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.1.13	Der Einwender befürchtet, dass die Erschließungsplanung (Zufahrt, Stellplätze) nicht ausreichend dimensioniert ist. Die Straße „Zur Bohler Heide“ sei derzeit schon zu großen Teilen zugeparkt.	Aufgrund der oben geschriebenen Änderung des Erschließungskonzeptes wird die Straße ‚Zur Bohler Heide‘ nicht zur Erschließung des Plangebietes herangezogen. Im Plangebiet ist innerhalb des Erschließungskonzeptes eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Besucher vorgesehen. Besucherparken im Bereich der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ ist nicht zu erwarten	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.1.14	Darüber hinaus werden wesentliche Auswirkungen durch eine Erhöhung der Verkehrsbelastung befürchtet.	Entsprechend dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan können im Plangebiet 25 Wohngebäude realisiert werden. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan können maximal 41 Wohneinheiten entstehen. Die durch die neue Wohnbebauung entstehenden zusätzlichen Ziel und Quellverkehre verteilen sich in das umliegende Straßennetz in beide Richtungen über die Heibachstraße und Eifelstraße (L 11). Insgesamt ergibt sich nur eine geringfügige Zunahme des vorhandenen Verkehrs mit nur unwesentlichen Auswirkungen. Dies wurde zwischenzeitlich gutachterlich bestä-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		tigt.	
3.1.15	Der Einwender ist der Meinung, dass der zukünftige Baustellenlärm für seine Kinder in Schul- bzw. Studienausbildung nicht zumutbar ist.	Der Erschließungsträger ist bestrebt, dass zunächst die Gebäude nordwestlich der Planstraße 1 realisiert werden, um damit im weiteren Realisierungsverfahren den Lärmeintrag im Bereich der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ zu mindern. Grundsätzlich ist Baustellenlärm im gesetzlich vorgegebenen Rahmen zu tolerieren. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass auch die Errichtung der Wohnhäuser der heutigen Anlieger mit eben solchen Belastungen einhergingen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2	<u>Schreiben vom 11.02.2022</u>		
3.2.1	Es wird auf die Stellungnahme vom 19.12.2021 und die darin aufgeführte Liste an beobachteten Vögeln verwiesen. Als Ausgleich für die verlorenen Obstbäume werden einige Starenkästen für nicht ausreichend gehalten.	Die Obstbäume sind Bestandteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und werden dort in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mitberücksichtigt. Als Ausgleichsmaßnahmen ist die Schaffung von Obstwiesen im Stadtgebiet vorgesehen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind unter Punkt 1.5.5 ‚Zuordnungsfestsetzungen‘ bereits festgesetzt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Schutz der Vögel untersucht. Es konnte ein Staren-Revier nachgewiesen werden, weshalb innerhalb des Plangebietes 3 spezielle Nistkästen anzubringen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2.2	Es wird bemängelt, dass die Wiese seitens des Eigentümers 2021 nur unzureichend gepflegt und gemäht wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wiese mindestens ein- bis zweimal im Jahr zu mähen ist.	Die seitens des Einwenders genannte Wiesenfläche befindet sich im Privatbesitz. Die Pflege der im Privatbesitz befindlichen Wiese ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2.3	Es wird kritisiert, dass für die Zufahrt zur Bohler Straße zwei alte Laubbäume im Straßenraum wegfallen werden. Dies wird als unpassend empfunden.	Die genannten Laubbäume können aufgrund der Erschließung des Plangebietes nicht erhalten werden. Der Wegfall der Bäume wird im Rahmen der internen und externen Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan kompensiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2.4	Der Einwender gibt an, dass seines Erachtens eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes notwendig ist, da die Zufahrt des Plangebietes verlegt worden ist, dadurch 4 Garagen wegfallen sollen und dies eine erhebliche Änderung des Bebauungsplanes ist.	Das städtebauliche Konzept sowie die Erschließung des Plangebietes kann innerhalb des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden und ist nach der frühzeitigen Beteiligung nicht unüblich. Eine Neuaufstellung des Verfahrens wird nicht erforderlich, weil nach öffentlicher Auslegung keine wesentlichen Änderungen erfolgt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2.5	Weiterhin bestehen erhebliche wasserschutzrechtliche Bedenken, da eine zusätzliche Bebauung die Hochwassersituation begünstigt. In der Vergan-	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, mit welchem die entwässerungstechnische Erschließung im	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	genheit ist es immer wieder zu Überschwemmungen der Bohler Straße gekommen.	Plangebiet nachgewiesen wurde. Für die Einleitung in den Mischwasserkanal wurden die Forderungen des WVER berücksichtigt, dass unter keinen Umständen eine Abflussverschärfung im Gewässer, in welches das Mischsystem durch ein Regenüberlaufbauwerk entlastet, entstehen darf. Für diesen „worst-case“ wurde ein entsprechendes Rückhaltevolumen dimensioniert. Die ordnungsgemäße Entwässerung wird durch eine Rigolenversickerung und einen Stauraumkanal mit gedrosseltem Abfluss in das Mischsystem gewährleistet. Das Baugebiet ist gemäß den Ergebnissen der hydrodynamischen Oberflächenabflusssimulation im Entwässerungskonzept durch zufließendes Außengebietswasser nicht gefährdet.	genommen.
3.2.6	Es wird auf die Stellungnahme des BUND eingegangen, dass ein wertvoller Grünbereich verloren geht und angefragt, ob dies für die Klimastadt Eschweiler keine Bedeutung habe.	Aufgrund des hohen Bedarfes an neuen Wohnungen wurde die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen höher gewichtet als die Erhaltung des Grünlandes an diesem Standort. Zudem wurden die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der Änderung des Verfahrens ist der Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend auszugleichen. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebietes und der offenen Bauweise sind laut Umweltbericht durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen / Veränderungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Die Auswirkungen wurden insgesamt als gering einzuschätzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2.7	Der Einwender geht auf die Stellungnahme von Straßen.NRW vom 16.12.2019 ein und fragt an, ob diese Belange bereits alle geklärt seien.	Es wurde zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten durch das Büro BSV, Aachen, erstellt. Demnach konnten die Bedenken von Straßen.NRW ausgeräumt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2.8	Die Art der Kompensation wird kritisch gesehen, da der Ausgleich z.T. auf bereits als Obstwiese angelegten Bereichen stattfindet. Zudem wird kritisiert, dass die Ausgleichsmaßnahmen z.T. in Röhe stattfinden, was in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet liegt.	Das im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelte ökologische Defizit wird teilweise innerhalb des Plangebiets und ortsnahe auf einer städtischen Fläche östlich des Plangebietes in Form einer Streuobstwiese kompensiert. Das verbleibende Defizit auf einer städtischen Fläche am Ortsrand von Röhe, da darüber hinaus keine ortsnahen Flächen zur Verfügung stehen. Der externe Ausgleich erfolgt auf städtischen Flächen über das Ökoko-Konto der Stadt Eschweiler (Anlage einer Streuobstwiese in Bohl, östlich des Plangebietes, in einer Größe von 1.050 m ² sowie die Anlage einer weiteren Streuobstwiese am Ortsrand von Röhe in einer Größe von 10.058 m ²). Die externen Flächen werden dem Bebauungsplan zugeordnet und durch	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Ausgleichszahlungen des Vorhabenträgers refinanziert.	
3.2.9	Dem Einwender ist nicht verständlich, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 301 auf der Internetseite https://www.boris.nrw.de nach wie vor nicht als Wohnbaufläche dargestellt wird. Der Wert wird dort mittlerweile nur noch mit 0,40 Euro je Quadratmeter angegeben.	Die Stadt Eschweiler ist nicht für den Inhalt der genannten Internetseite zuständig und hat auch keinen Einfluss auf den Seiteninhalt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Es wird um eine Eingangsbestätigung der Stellungnahme gebeten.	Dem Einwender wurde eine Eingangsbestätigung seiner Stellungnahme zugesandt.	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	Einwender 4 – Schreiben vom 10.01.2022		
	Der Einwender sorgt sich um die Wohn- und Lebensqualität und bezieht zu folgendem Stellung:		
4.1	Der Einwender befürchtet, dass sich durch die neu geplante, 6,50 m breite Anbindung zur Bohler Straße die Wohnqualität deutlich verschlechtert, insbesondere durch Lärmimmissionen durch Zunahme des Verkehrs, der durch die zusätzlichen Wohneinheiten verursacht wird. Die neue Erschließungsstraße grenzt unmittelbar an Garage, Zufahrt und Garten des Einwenders, eine Abtrennung ist aufwendig zu errichten. Zudem wird danach gefragt, wer für eventuelle Schäden am Eigentum des Einwenders aufkommt, da die geplante Straße sehr eng ist. Durch das Einbiegen in die Straße wird es zu Verkehrsbeeinträchtigungen auf der Bohler Straße kommen. Zusätzlich ist der Bereich zwischen den Häusern deutlich enger, was im Bebauungsplan keine Beachtung findet.	Durch die zusätzlich maximal möglichen 41 Wohneinheiten ist gemäß Verkehrsuntersuchung des Büros BSV, Aachen, mit einer Zunahme von täglich 152 Fahrten zu rechnen, die sich jedoch auf den gesamten Tag verteilen werden. Da es sich hier um vornehmlich PKW-Verkehre handelt und die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Lärmimmissionen zu rechnen. Die Verkehrsuntersuchung weist nach, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs im Bereich der Bohler Straße sowie im Bereich der Knotenpunkte kommt. Die Funktionalität der Zufahrt in das Plangebiet wurde im Rahmen der Erschließungsplanung. Für etwaige Schäden durch Bauarbeiten etc. haftet der Verursacher. Ob eine Abtrennung des Grundstückes von der Verkehrsfläche erforderlich ist und dessen Umsetzung obliegt dem jeweiligen Eigentümer.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Es wird vermutet, dass bei der Planung der Bebauung und der Gehwege keine definierten Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden.	Die Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgen geometrisch eindeutigen auf der Katastergrundlage Stand April 2022. Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Bei etwaigen Grundstücksteilungen müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Darüber hinaus wird die Planung von Gemeinschaftsgaragen im rückwärtigen Bereich kritisiert, sodass das Grundstück des Einwenders von Ver-	In der Nachbarschaft des Bebauungsplans 301 setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes 37 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Il-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	kehrflächen umgeben sein wird. Dies mindert deutlich die Wohn- und Lebensqualität. Zudem wird ein Wertverlust des Grundstückes befürchtet.	geschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,4 fest. Somit entsteht hier ein Baugebiet mit eindeutig gleichem Gebietscharakter. In der Regel ist somit nicht von einem Wertverlust der vorhandenen Wohnbebauung auszugehen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung einer Erschließungsstraße und einer Fläche für Garagen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Durch die Lage der Garagen und Stellplatzflächen innerhalb des festgesetzten WA wird eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Mit der Ausweisung der Flächen für Garagen soll der vorhandene Parkdruck in der Bohler Straße reduziert werden. Die Garagen im rückwärtigen Bereich sind im Verlauf der Bohler Straße bereits mehrfach vorzufinden. Der Abstand zur Wohnbebauung an der Bohler Straße beträgt ca. 11 Meter, sodass nicht von erheblichen und unzumutbaren Störungen ausgegangen wird.	genommen.
4.4	Weiterhin wird danach gefragt, wer für die Absicherung des Grundstückes gegen den Verkehr sorgt und wie für die Absicherung des Grundstückes aufgrund der Mehrbelastung des Bodens gesorgt wird. Es wird befürchtet, dass durch das zusätzliche Gewicht der geparkten KFZ zu Erdbewegungen in Richtung des eigenen Grundstückes führt	Die genannten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Absicherung wird im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Ausführung durch den Erschließungsträger gewährleistet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.5	Nach Meinung des Einwenders ist die Entwässerung des Plangebietes trotz Erstellung eines Entwässerungskonzeptes nicht sichergestellt. Es werden Fragen zur Regenrückhaltung und Drosselung gestellt sowie danach gefragt, ob ein Ausbau des Kanalnetzes der Bohler Straße notwendig wird. Zudem wird gefragt, wie die Realisierung des Retentionsvolumens sichergestellt und ob die Berechnungen des Niederschlags-Abfluss-Modells öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Wer kommt für Schäden auf, die durch den Bau des Kanals sowie dem Abfluss des Niederschlagswassers entstehen?	Die gestellten Fragen wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes beantwortet. Mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes nachgewiesen. Das für den Bebauungsplan relevante Entwässerungskonzept wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 01.01.2022 bis 11.02.2022 der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Gemäß Entwässerungsplanung ist für einen Großteil der Fläche des Bereichs der Neubebauung (ca. 70 %) eine Rigolenversickerung der Niederschlagswässer vorgesehen. Die Rigole soll unterhalb der Planstraße 2 errichtet werden, da in diesem Bereich der Boden versickerungsfähig ist, im Gegensatz zum Boden am südwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Dort ist keine Versickerung möglich. Aufgrund der Bodenverhältnisse des Plangebietes können rund 30 % der Flächen nicht innerhalb der Rigole versickert werden. Daher wird unterhalb der Planstraße 1 ein Stauraumkanal mit ausreichendem Retentionsvolumen vorgesehen, der die Niederschlagswässer dieser Bereiche auf 5 l/(s*ha) gedrosselt in den Mischwasserkanal der Bohler Straße einleitet. Eine hydraulische Aufweitung des Bestandskanals in der Bohler Straße ist	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>nicht erforderlich. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen sowie mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt. Im Rahmen der Beteiligung sind keine Einwände oder Bedenken gegen das Entwässerungskonzept seitens der Fachbehörden eingegangen. Lediglich die Forderung den Bemessungsbeiwert auf Dränpflaster auf 0,75 zu erhöhen ist eingegangen, der auch entsprochen wird. das Ergebnis des Niederschlags-Abfluss-Modells wurde in Anhang C des Entwässerungskonzeptes beigefügt. Der genannte Hinweis zu etwaigen Schäden durch den Bau des Kanals ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Absicherung wird im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Ausführung durch den Erschließungsträger gewährleistet.</p>	
4.6	<p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass es im Bereich Bohler Straße / Bohler Heide ab und an zu Überschwemmungen kommt. Daher wird vermutet, dass sich dies durch die Neubebauung verschlimmert, aufgrund höherer Versiegelung.</p>	<p>Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde eine hydrodynamische Oberflächenabflusssimulation durchgeführt. Das Ergebnis dieser Simulation zeigt, dass der Abfluss der Außengebietswasser unverändert bleibt. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser werden entsprechend des Entwässerungskonzeptes beseitigt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung konnte nachgewiesen werden. Da das Niederschlagswasser nicht in den Rifferbach eingeleitet wird, bleibt die Hochwassersituation unverändert.</p>	
4.7	<p>Es wird eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Bohler Straße, verursacht durch das Baugebiet, befürchtet. Zudem wird die Einmündung der Planstraße als Sicherheitsrisiko angesehen, da sie schwer einsehbar sei.</p>	<p>Wie unter 4.1 bereits erwähnt wird mit einer Zunahme von täglich maximal 152 Fahrten gerechnet. Die Verkehrsqualität wird gemäß Gutachten im Bereich der Bohler Straße und den Knotenpunkten Bohler Straße / Herrenfeldchen, Eifelstraße / Herrenfeldchen und Bohler Straße / Eifelstraße dadurch nicht verschlechtert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.8	<p>Zudem wird danach gefragt, welchen Zeitraum die Bebauung voraussichtlich in Anspruch nehmen wird.</p>	<p>Eine Abschätzung des Bebauungszeitraums ist derzeit aufgrund der angespannten Lage bei der Materialbeschaffung und dem Mangel an Firmen im Baubereich noch nicht absehbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>