

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum
Bebauungsplan 301 – Zur Bohler Heide / Bohler Straße –
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung

Anlage 6

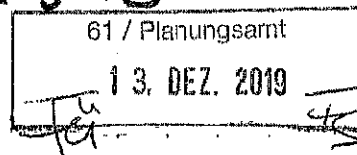
Einwender Nr.		Schreiben vom
1	Einwender 1	13.12.2019
2	Einwender 2	18.12.2019
3	Einwender 3	19.12.2019 10.02.2022
4	Einwender 4	10.01.2022

EINWENDER 1

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler
z.Hd. Fr. J. Führen

Von allen
Anwohnern
siehe Liste

13.12.19



Bürgerbeschwerden zum Bauvorhaben
- Zur Bohler Heide / Bohler-Straße -

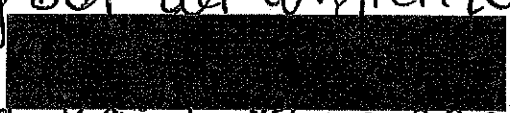
Sehr geehrte Frau Führen,

hiermit nehmen wir unser Recht zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen u. Bürger über diverse Einwände u. Beschwerden gegen das oben genannte Planprojekt wahr.

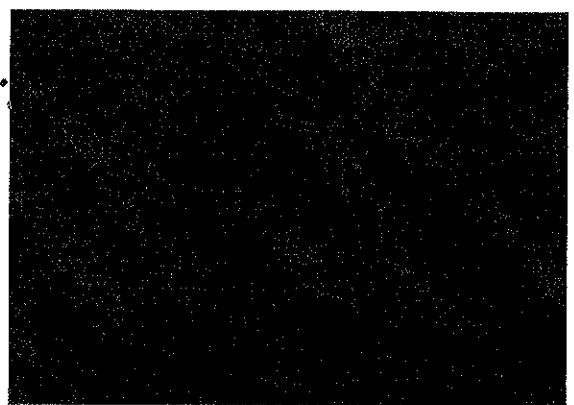
Nachführend werden wir Ihnen stichpunktartig unsere Beschwerden erläutern und bitten schon jetzt um schriftliche Mitteilung im Bezug auf Änderungen / Neuerungen im Bezug auf das oben genannte Projekt, da wir lt. Anwalt als außerordentlich Betroffene, Anwohner in dem Hause [REDACTED] ein Recht auf *Benachrichtigung durch die Stadt haben. *persönliche

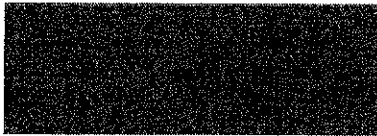
- Zerstörung der Wohn- / und Lebensqualität für die Anwohner
- Zerstörung einer seit Jahrhunderten natürlichen Fläche, Umwelt- / Naturschutzbedenken → Ausgleichsflächen
- Obst- / Laubbäume würden gerodet
- Lärmbelastung, erhöhte CO₂-Belastung auf engstem Raum → Schallschutzbedenken!
- Wertminderung der angrenzenden Grundstücke u. Wohnhäuser
- extrem erhöhte Verkehrsbelastung nahe des Natur-

Schutzgebietes Eschweiler Stadtwald

- Viel zu enge / eute. nicht zulässige Straßenführung entlang des Grundstücks 
 - zu enge Scheitelcarve
 - 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
- Baulärm - Belastigung der über Jahre ^{↳ Forderung} anstausgleichs
- Sicht - und Sonneneinstrahlung wird genommen
 - damit einhergehende Wertminderung und Minderung Wohnqualität
 - Forderung Ausgleich
- Angebot der angrenzenden Grundstückseitzer an  Aufteilung der Wiesenfläche und Kauf zur privaten Gartenutzung!
- Falls Bauvorhaben nicht verhinderbar:
Forderung der Einräumung eines Vor-
kaufsrechts für alle angrenzenden Grundstücke an das Grundstück des Hauses 

Datum
13.12.19

Unterschriften: 



Eschweiler, den 18.12.2019

Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt

19. DEZ. 2019

Zila
FS

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Planverfahrens „Bebauungsplan 301 – Zur Bohler Heide/Bohler Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemeinsam mit [REDACTED] bin ich Eigentümer eines Grundstücks in Eschweiler-Bohl [REDACTED]

Mit großem Erstaunen und auch einer gewissen Verärgerung habe ich Kenntnis von der Entscheidung zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes genommen.

Erlauben Sie mir, an dieser Stelle auszuholen: Das o. g. Grundstück ist bereits seit einigen Jahrzehnten im Eigentum meiner Familie. Bereits im Jahr 1995 wurde das Bebauungsverfahren Nr. 239 („An der Mittelsten Sief“) eingeleitet. Im Rahmen der damaligen frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zahlreiche Anregungen und Bedenken seitens der Bürgerschaft eingegangen. Diese stützten sich im Wesentlichen auf die Beeinträchtigung der Naherholungsfläche und der Wohnqualität.

Zu den damaligen Bedenkenträgern gehörte seinerzeit auch die [REDACTED] verfolgt nun das Ziel, hinter den Bestandsgebäuden der Bohler Straße, gemeinsam mit [REDACTED] einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Ausweislich der mir vorliegenden Begründung zum beabsichtigten Bebauungsplan sollen dort 7 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhäuser entstehen (Ziff. 2.2). Dabei ist geplant, die verkehrliche Erschließung auf Höhe des von Nordwesten nach Südosten verlaufenden heutigen Wirtschaftsweg anzuschließen.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 301 erhebe ich massive Bedenken:

1.) Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

Die mir vorliegende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Ziff. 1.3) hält fest, dass der heutige Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Gemäß Ziff. 6.1 der Begründung ist geplant, den Wirtschaftsweg im Zufahrtsbereich an der Straße „Zur Bohler Heide“ auf 40 m Länge aufgrund der direkt angrenzenden Bestandsbebauung um 1,5 m Richtung Südwesten aufzuweiten. Dies bedeutet meiner Ansicht nach, dass die verkehrliche Erschließung nicht von der derzeitigen Festsetzung des Flächennutzungsplanes erfasst ist.

Somit ist es erforderlich, dass vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend der Flächennutzungsplan zu ändern ist, sofern dies auch rechtmäßig ist. Der bis dato vorliegende Entwurf ist in meinen Augen **rechtswidrig**.

2.) Entwässerung

Ziff. 6.2 der Begründung des Bebauungsplanes sagt:

„[...] Für die verbleibenden bisher unbebauten Grundstücke des WA 4 ist gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW das Niederschlagswasser einem ortsnahen Gewässer zuzuführen oder zu versickern. Hier ist im Rahmen der zu erstellenden Entwässerungsplanung zu prüfen, ob das Niederschlagswasser dem Riffersbach zugeführt werden kann. [...]“

Bitte gestatten Sie mir, die Frage zu stellen, was denn für den Fall vorgesehen wird, wenn eine Zuführung des Niederschlagswassers in den Riffersbach nicht möglich ist. Ich weise darauf hin, dass der Riffersbach bereits heute in meinen Augen vollständig ausgelastet ist, zumal es insbesondere bei den heftigen Regenfällen in den letzten Monaten regelmäßig zu Überflutungen in manchen Bachbereichen gekommen ist.

Ich bin zudem irritiert über das Vorgehen, dass erst im Rahmen einer – augenscheinlich erst im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplanes stattfindenden Entwässerungsplanung – diese Problematik erörtert werden soll.

Daher fordere ich die Verwaltung auf, bereits im Vorgriff eine entsprechende Planung durchzuführen und, sofern eine Entwässerung auf diese Weise nicht möglich ist, den Bebauungsplan Nr. 301 zu verwerfen.

3.) Allgemeine Einwände

Die nun vorliegende Bebauungsplanung ist auch deswegen für mich inakzeptabel, da hier augenscheinlich **mit unterschiedlichem Maß gemessen** wird.

Noch im Jahr 2003 wurde durch die damalige [REDACTED] ein erneuter Bebauungsplanentwurf vorgelegt (7. Änderung des Bebauungsplanes E 37 Kalkofen). Der damalige Entwurf entspricht in etwa der nunmehr durch die Antragsteller [REDACTED] vorgelegten Planung, allerdings mit wesentlich anderen – und günstigeren – Festsetzungen betreffend der verkehrlichen Erschließung.

Auch hier wurden seinerzeit, nach jahrelanger Verzögerung durch die Verwaltung und die politischen Gremien, Bedenken in Bezug auf die Entwässerung angeführt. Insbesondere die Entwässerungssituation stellt sich für mich als nahezu identisch dar. Letztlich wurde das Planverfahren im Januar 2006 für beendet erklärt.

Die hier gegebene Ungleichbehandlung ist für mich nicht nachvollziehbar und absolut inakzeptabel!

Gemäß der Niederschrift des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 31.10.2019 wies das Ratsmitglied Dietmar Widell (Grüne) 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.

Als Zielsetzung des Bebauungsplanes wird gemäß Ziff. 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 301 angeführt, dass „mit der Entwicklung von Wohnbauflächen [...] ins-

besondere nicht anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden“.

Entschuldigen Sie bitte, wenn ich an dieser Stelle besonders deutlich werde: Diese Argumentation ist für mich blanker Hohn!

Keine andere Argumentation wurde noch in den Jahren 2003 bis 2006 durch meine Person und die weiteren beteiligten Grundstückseigentümer angeführt. Dass diese Argumentation im jetzigen Planentwurf besonders hervorgehoben wird, ist zwar nachvollziehbar aufgrund der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt und aus städtebaulichen Erwägungen heraus, sie stellte sich jedoch auch im vergangenen Jahrzehnt bereits so dar und hätte damals eine gleichwertige Berücksichtigung finden müssen.

Insgesamt fordere ich daher die Verwaltung und die politischen Gremien unserer Stadt auf, die vorliegende Planung grundlegend zu überdenken und die geäußerten Bedenken zu berücksichtigen.

Die Beschreitung des Klageweges gegen die vorliegende Planung behalte ich mir ausdrücklich vor.

Zur weiteren Erörterung des Sachverhaltes in einem persönlichen Gespräch bin ich jedoch gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen



61 / Planungsamt

20. DEZ. 2019

Jacqueline Fuehren - Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -: Frühzeitige Beteiligung 06.12.2019 - 20.12.2019

Von: [REDACTED]
An: "jacqueline.fuehren@eschweiler.de" <jacqueline.fuehren@eschweiler.de>
Datum: 19.12.2019 21:43
Betreff: Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -: Frühzeitige Beteiligung 06.12.2019 - 20.12.2019

Sehr geehrte Frau Führen,

nachfolgend möchten wir uns (zusätzlich bzw. erweiternd zu der von unseren Nachbarn [REDACTED] bereits eingereichten Beschwerde mit Unterschriftsliste [auch von uns unterschrieben], die noch erweitert wird) wie folgt zum oben benannten Bebauungsplan 301 äußern (frühzeitig beteiligen/beschweren):

Zunächst mal möchten wir uns dem uns als sehr umsichtig und kompetent bekannten Herrn Widell (Grüne), der gegen den Bebauungsplan 301 ist, anschließen; Herr Widell kritisiert (aus unserer Sicht vollkommen zurecht) eine fehlende Ortsrandbegrünung und sieht im Übrigen die Erschließung als nicht gesichert an.

Besonders irritierend finden wir, dass es ein vereinfachtes Verfahren geben soll und auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden soll. Gerade wegen der erwähnten Artenschutzprüfung I, kann das aus unserer Sicht nicht in Frage kommen. Wir haben in letzter Zeit eine Vielzahl von Vögeln beobachtet, die sicherlich teilweise häufig vorkommen, zum Teil aber auch zumindest als gefährdet gelten!

Von uns auf dem Grundstück [REDACTED] beobachtete Vögel:

Sperlinge: Haussperling (Spatz), Feldsperling
Meisen: Blaumeise, Kohlmeise, wahrscheinlich Tannenmeise
Drosselarten: Amsel, Singdrossel, möglicherweise Misteldrossel
Elster
Ringeltaube
Rabe
Krähe
Eichelhäher
Graureiher
Grünspecht
Star
Dompfaff (Gimpel)
Bussard
Turmfalke
Zaunkönig
Rotschwanz

Diese Liste ist sehr wahrscheinlich nicht mal vollständig.

Alleine dies sollte schon ausreichen, den Bebauungsplan 301 abzulehnen.

Hinzu kommt, das auf dem Grundstück [REDACTED] viele Laub- und Obstbäume stehen (vermutlich auch die Grundlage für einen größeren Teil der oben aufgelisteten Vögel); obwohl dort in den letzten Jahren mehrere Bäume gefällt wurden, zuletzt im Frühjahr 2018 ein sehr breitstämmiger Kirschbaum, ob es da überall eine Genehmigung für gab, ist uns nicht bekannt; wohl aber, dass unser Nachbar [REDACTED] vor wenigen Jahren nicht mal eine am Straßenrand stehende einfache Birke (wesentlich weniger breitstämmig als z. B. der Kirschbaum des [REDACTED]), die Schrägneigung hat und womöglich bei Sturm noch umsturzgefährdet ist, fällen durfte.

Aus unserer Sicht passt das alles auch nicht zur sogenannten "Klimaschutzstadt Eschweiler"!

Zwischen dem Bereich [REDACTED] und dem von [REDACTED] befindet sich ein Stück, das nicht bebaut werden soll.

Beide Bereiche werden durch das langgestreckte Flurstück [REDACTED] geteilt, das für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Nach unserem Kenntnisstand wollen die Besitzer dieses Zwischenstückes nicht nur nicht dort bauen sondern sind auch dagegen, dass nebenan auf den Grundstücken von [REDACTED] sowie von [REDACTED] gebaut wird. Deshalb wurde der Bebauungsplan entsprechend getrennt und das wohl entgegen dem Willen der Besitzer des Stücks, was nicht bebaut werden soll. Dies finden wir sehr befremdlich.

Auch soll das Plangebiet teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III 'Eschweiler-Stolberg' liegen. Warum dann jedoch keine konkreten Maßnahmen festgesetzt werden, ist für uns unverständlich.

Des Weiteren hat der zurzeit vorhandene Wirtschaftsweg etwa eine Breite von 3 - 4 m; im Eingangsbereich von der Straße 'Zur Bohler Heide' soll dieser um 1,5 m erweitert werden. Da bei unseren Nachbarn [REDACTED] jedoch nur etwa 3m vom Wirtschaftsweg entfernt das Haus beginnt und sie weder Grund verkaufen möchten, noch wahrscheinlich dürfen, sollen die 1,5 m vom Nachbargrundstück eines Landwirtes kommen, nach unserem Wissensstand ist bisher gar nicht klar, ob der Landwirt das Stück überhaupt verkaufen möchte. Hinzu kommt, dass direkt an der Einfahrt ('Zur Bohler Heide') einige Schilder im Weg sind und dort ein Kanal angrenzt, der schon dagewesenen Hochwassersituationen vorbeugt, also als Hochwasserschutz dringend erforderlich ist. Es ist sehr fragwürdig, was passiert, wenn dort eine um 1,5 m breitere Straße angelegt wird, die dann sehr nah an diesem Kanal mündet.

Da es in den letzten Jahren immer mal wieder Überschwemmungen im Bereich Kalkofen, Zur Bohler Heide gab (sicherlich aus Berichten z. B. der Feuerwehr überprüfbar) haben wir erhebliche wasserschutzrechtliche Bedenken, zumal zusätzliche Bebauung Hochwassersituationen begünstigt.

Auch ist es sehr fraglich, ob im Rahmen der zu erstellenden Entwässerungsplanung das Niederschlagswasser dem Riffersbach zugeführt werden könnte.

Unverständlich ist auch, 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

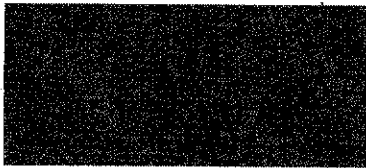
dargestellt wird, stattdessen wird der Wert mit 1,10€ pro Quadratmeter angegeben (was im Übrigen weit weg von irgendwelchen Baulandpreisen ist).

Dazu ist beim gesamten Bebauungsplan unseres Erachtens alles viel zu eng geplant (Zufahrt, Bebauung direkt hinter unserem Garten, keine oder nicht ausreichende Stellplätze für Autos usw...). Oft ist die Straße "Zur Bohler Heide" jetzt schon zu großen Teilen zugeparkt.

Die Verkehrsbelastung vor unserer Haustür würde sich voraussichtlich um das 10- oder 20-fache erhöhen, dafür war diese Straße nie gedacht und wir halten das für absolut unzumutbar.

Unsere vier Kinder (11 - 20 Jahre alt) befinden sich in Schul- bzw. Studiausbildung, eine im Baufalle unvermeidbare Lärmbelastung über einen längeren Zeitraum ist ihnen dabei nicht zuzumuten.

Unsere Adresse ist:



Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen



Silke Brandt - Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße - Öffentliche Auslegung 03.01.2022 - 11.02.2022: Bürgerbeteiligung (Bedenken)

Von: [REDACTED]
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 10.02.2022 23:20
Betreff: Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße - Öffentliche Auslegung 03.01.2022 - 11.02.2022: Bürgerbeteiligung (Bedenken)
CC: Führen (Stadt Eschweiler) , Jacqueline <jacqueline.fuehren@eschweiler....>
Anlagen: 20211128_091019.jpg

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend möchten wir wie folgt zum oben benannten Bebauungsplan 301 - Öffentliche Auslegung 03.01.2022 - 11.02.2022 Stellung nehmen (Bedenken äußern):

Erinnern möchten wir nochmal an die bereits in unserem Schreiben vom 19.12.2019 (Frühzeitige Beteiligung 06.12.2019 - 20.12.2019) aufgeführte Artenvielfalt von Vögeln auf der Obstwiese des Bebauungsplans 301

(beobachtete Vögel: Sperlinge: Haussperling (Spatz), Feldsperling; Meisen: Blaumeise, Kohlmeise, wahrscheinlich Tannenmeise; Drosselarten: Amsel, Singdrossel, möglicherweise Misteldrossel; dazu Elster, Ringeltaube, Rabe, Krähe, Eichelhäher, Graureiher, Grünspecht, Star, Dompfaff (Gimpel), Bussard, Turmfalke, Zaunkönig, Rotschwanz [die Liste ist sehr wahrscheinlich nicht mal vollständig]). Einige Starenistkästen aufgrund einer Untersuchung (die bei wenigen Besuchen aus unserer Sicht nicht ausreichen kann) halten wir für nicht genügend; da ja Obstbäume verloren gingen.

Im vergangenen Jahr 2021 ließ die Rasenpflege sehr zu wünschen übrig. Die gesamte Rasenfläche wurde nicht ein einziges Mal vollständig gemäht (lediglich im Frühjahr wurde ein kleiner Teil [weit unter 50 % {vermutlich ca. 20 %}] einmalt gemäht). Soviel uns bekannt ist (jedenfalls sieht man es bei allen uns bekannten Rasenflächen), gibt es eine Verpflichtung, den Rasen mindestens ein- oder zweimal pro Jahr zu mähen, das der neue Investor trotz solches aus unserer Sicht Fehlverhaltens auch noch eine Baugenehmigung bekommen soll, hat zumindest einen bitteren Beigeschmack.

Im Anhang befindet sich ein Bild, von wo aus die Zufahrt zum Bebauungsplan 301 stattfinden soll: Dort ist gut zu sehen, dass wohl zwei uralte Bäume wegkommen müssten, um die Zufahrt zu ermöglichen, diese Bäume sind Teil einer kleinen Art von Allee auf dieser Straßenseite; man kann sich des Eindrucks wirklich nicht erwehren, dass hier etwas passend gemacht werden soll, was einfach nicht passend ist!

Aus Ihrer Anlage 4 zum Bebauungsplan 301 geht eindeutig hervor, dass die Zufahrt aus Sicht der Bohler Straße nur die linke Seite der Garagen und die Mitte betrifft, nicht jedoch die rechte Seite! Wir haben jedoch erfahren, dass alle (vier) Garagen wegkommen sollen und die Zufahrt entsprechend breit sein soll; dies ist unseres Erachtens eine erhebliche Änderung des Bebauungsplans, so dass dieser zumindest neu aufgestellt werden müsste (wenn dies tatsächlich so geplant ist).

Da es in den letzten Jahren immer wieder Überschwemmungen auf der Straße Zur Böhler Heide / Bohler Straße gab (wie zuletzt im Juli 2021 in extremem Maße) haben wir (inzwischen durch die noch sehr aktuellen Ereignisse größer gewordene) erhebliche wasserschutzrechtliche Bedenken, da zusätzliche Bebauung Hochwassersituationen begünstigt.

Auch die Städteregion Aachen hatte Bedenken bzgl. Gewässerschutz und Bodenschutz und Altlasten, diese scheinen nicht alle ausgeräumt zu sein.

Der BUND schreibt (aus unserer Sicht berechtigterweise): **"Festzustellen ist das hier wieder ein wertvoller Grünlandbereich verloren geht."** Ist das für die "Klimaschutzstadt Eschweiler" ohne Belang?

In der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW zu möglichen verkehrlichen Auswirkungen heißt es (bezogen auf den Verkehrsknotenpunkt L11:

"Eine Verkehrszunahme ist ohne Änderungen im Knotenpunktbereich seitens des Landesbetriebes nicht zu verantworten.

Das Verkehrsgutachten (Analyse und Prognosehorizont 2030 incl. Unfallauswertung der letzten 3 Jahre) sollte entsprechende Lösungsvorschläge enthalten. Die Änderungsmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Eschweiler incl. der Mehrkosten...".

Ist dies alles erfolgt und was ist mit den Kosten? Seitens der Stadt Eschweiler soll ja alles zumindest kostenneutral sein!

Das eine Kompensation der wegfallenden Obstwiese zum Teil über bereits umgesetzte Maßnahmen im Bereich des Streuobstgürtels im Westen der Ortslage Röhe erfolgen soll, halten wir für einen schlechten Witz; eine Kompensation für etwas neues kann doch nicht einfach mit einer irgendwann vorher mal stattgefundenen Maßnahme stattfinden, dies geht allenfalls mit Zukunftsmaßnahmen, schließlich ist es ja eine Schlechterstellung im Vergleich zum Ist-Zustand, noch dazu kommt, das Röhe so ziemlich genau am anderen Ende von Eschweiler liegt und wohl kaum einen Ausgleich für Bohl sein kann!

Aus unserer Sicht passt das alles auch nicht zur sogenannten "Klimaschutzstadt Eschweiler" (als "Klimaschutzstadt" müsste man wohl mehr Verantwortung haben!).

Unverständlich ist uns auch weiterhin, warum auf der Internetseite <https://www.boris.nrw.de> bis zum heutigen Tag (10.02.2022) das Gebiet des Bebauungsplans 301 nicht als Wohnbauflächen dargestellt wird, obwohl uns 2019 bei einer Erstbefragung bei der Stadt Eschweiler genau diese Seite angesprochen wurde, um so etwas nachzusehen. Stattdessen wird der Wert inzwischen sogar mit nur noch 0,40 € pro Quadratmeter angegeben (was im Übrigen weit weg von irgendwelchen Baulandpreisen ist).

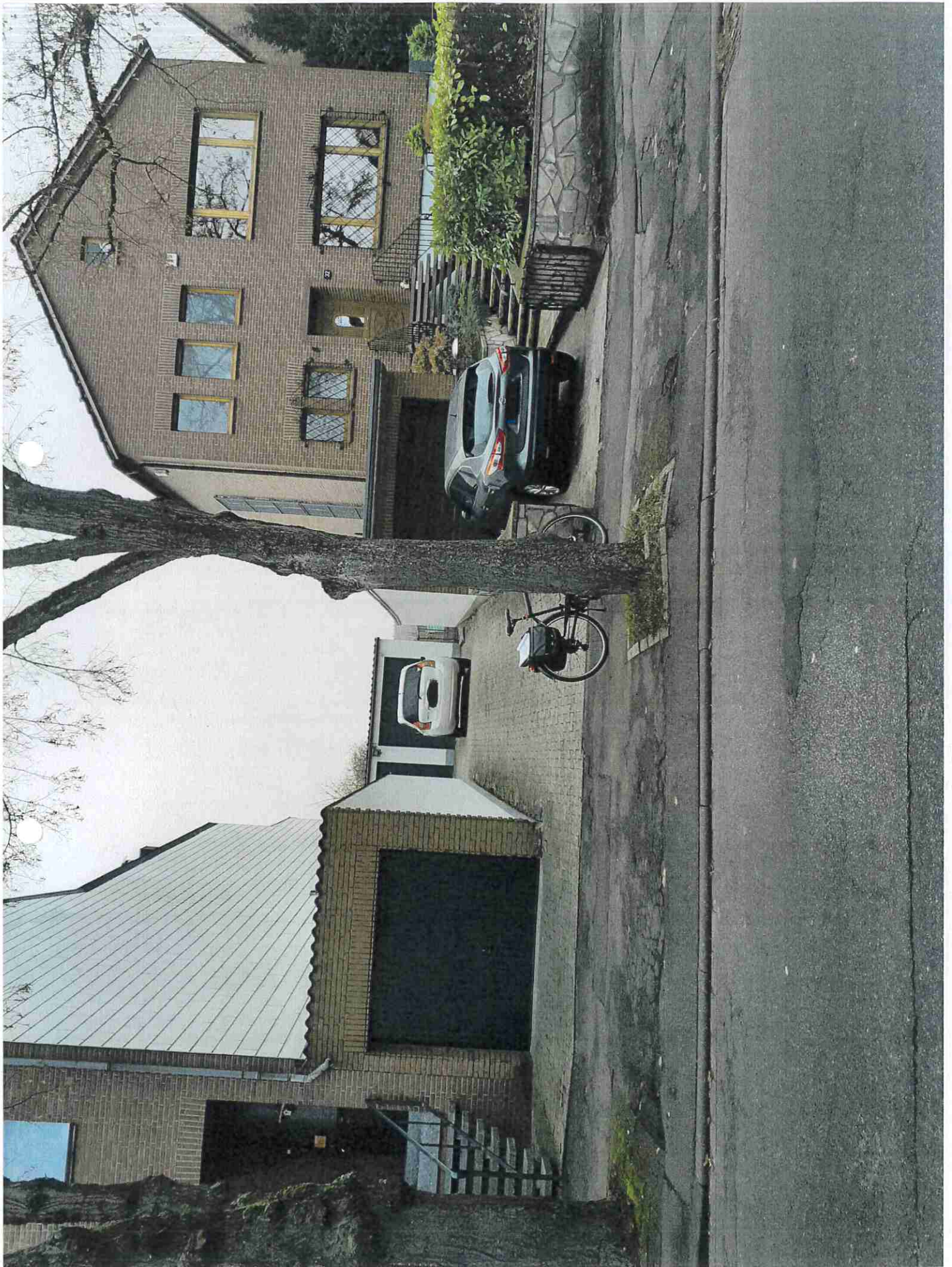
Unsere Adresse ist:

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a date "11.02.2022" and a signature.



EINWENDER 4

Abs.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An die
Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 10.01.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan 301 – Zur Bohler Heide / Bohler Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des [REDACTED] und möchten wie folgt Stellung beziehen zur angedachten Bebauung des direkt an unser Grundstück angrenzenden Plangebietes. Wir sorgen uns sehr um Wohn- und Lebensqualität für uns und unsere beiden kleinen Kinder durch die geplante Bebauung.

1. Umwandlung des benachbarten Flurstücks 107

Wie dem neuen Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll direkt neben unserem Grundstück eine 6,50m breite Straße gezogen werden. Diese soll das Plangebiet mit der Bohler Str. verbinden. Durch bis zu 41 WE wird hier mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen sein. Dieser wird komplett an unserem Haus vorbeigeführt. Der daraus resultierende zusätzliche Lärm wird zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität beitragen. Des weiteren wird diese sehr enge Straße direkt an unsere Garage, unsere Auffahrt sowie an unseren Garten anschließen. Eine Abtrennung der Grundstücke ist nicht vorhanden. Zu unserer Sicherheit und der unserer Kinder ist diese aufwendig zu errichten. Wer kommt für Schäden an unserem Eigentum auf, die durch die Bebauung (bspw. durch schweres Gerät, welches sich durch diese enge Straße bewegen muss) mittelbar und unmittelbar entstehen? Es kann nicht sein, dass uns in irgendeiner Weise Kosten entstehen, die ohne die Bebauung nicht notwendig wären. Wie gedenken die Verwaltung und der Investor hier vorzugehen?

Aus eigener Erfahrung, durch Einbiegen auf unsere Auffahrt, können wir berichten, dass sauberes Einbiegen aus Richtung Heibachstr. ohne Ausholen über die Gegenfahrbahn nicht möglich ist. Hier wird es zu Verkehrsbeeinträchtigungen direkt vor unserer Haustüre kommen. Die Beschädigung unseres Eigentums (bspw. der

Begrenzungsmauer der Einfahrt) ist dann wohl nur eine Frage der Zeit.
Der durch die Bebauung zunehmende Verkehr wird zum Sicherheitsrisiko für unsere Familie und den Fußgängerverkehr auf der Bohler Str..

Im übrigen sind die 6,50m Breite der Straße keinesfalls konstant. Vor allem im Bereich zwischen den bestehenden Häusern wird es deutlich enger. Hier entsteht ein Nadelöhr, welches Gefahren für Anwohner und Verkehrsteilnehmer mit sich bringen wird. Dies findet im Bebauungsplan keinerlei Beachtung und sollte von der Verwaltung geprüft werden, um die Anwohner zu schützen.

Da die Grundstücke bis vor Kurzem noch dem gleichen Eigentümer gehörten, sind die Grundstücksgrenzen fließend, die Bebauung bspw. durch Gehwege war keinesfalls akribisch genau. Die geplante Bebauung wird direkten Einfluss auf unser Grundstück und unser Eigentum haben. Hier bitten wir um Beachtung und Stellungnahme.

2. Häftige Bebauung des Flurstücks 515 mit Garagen

Ebenfalls dem neuen Bebauungsplan zu entnehmen ist, dass unser Grundstück im südwestlichen Bereich an eine weitere Straße grenzen soll, die dann auf das Nachbarflurstück 515 führt. Auf diesem sollen dann 7 Garagen entstehen. Unser Grundstück soll also zukünftig von Straßen und Garagen umgeben sein?! Wir sind ehrlich gesagt erschüttert, dass so ein Entwurf von der Stadt überhaupt in Erwägung gezogen wird! Ist die Wohn- und Lebensqualität, sowie die Sicherheit von Eschweiler Bürgern seit Geburt so unwichtig verglichen mit den Finanzinteressen einer anderen Privatperson?

Wie gedenken die Verwaltung bzw. der Investor für den erheblichen Wertverlust unseres Grundstücks aufzukommen?

Immerhin wird aus einem Grundstück im Grünen Eines, welches unmittelbar von Straßen eingegrenzt wird.

Wer sorgt für die Absicherung unseres Grundstücks vor dem Verkehr? Auch hier kann es nicht sein, dass uns in irgendeiner Form Kosten entstehen, die ohne die Bebauung nicht entstehen würden.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass zwischen unserem Grundstück und dem betroffenen Nachbargrundstück ein Höhenunterschied liegt. Unser Grundstück verläuft abfallend auf unser Haus hin, während Flurstück 515 oberhalb verläuft. Durch die geplante Bebauung wird eine Befestigung des Mutterbodens notwendig sein. Immerhin wird die Bebauung mit Garagen und Zufahrtsstraße und das zusätzliche Gewicht der geparkten KFZ für eine wesentlich stärkere Belastung des Bodens auf unser Grundstück hin sorgen. Wie wird sichergestellt, dass das zusätzliche Gewicht nicht zu Erdbewegungen, auf unser Grundstück zu, führt?

3. Entwässerung des Plangebietes

Bei genauer Lektüre des Entwässerungskonzeptes ist eine Entwässerung des Plangebietes keinesfalls sichergestellt bzw. endgültig geprüft und berechnet. Da ein wesentlicher Teil der Niederschläge, die aufgrund der gegebenen Bodenbestandteile, an unserem Grundstück vorbeigeführt werden sollen, sei es über- oder unterirdisch, muss dies doch bereits jetzt vorliegen. Eine Genehmigung für ein solches Bauvorhaben beruht doch elementar darauf, dass der Bestandsbebauung bspw. durch Wasser keinesfalls eine Gefahr droht. Im Entwässerungskonzept vom 04.11.2021 bleiben allerdings einige Fragen offen. Wo und wie wird die Rückhaltung und Abflussdrosselung vonstatten gehen? Ist ein Ausbau des Kanalnetzes auf der Bohler Str. erforderlich und wer käme hier für die Kosten auf? Wie wird sichergestellt, dass das erforderliche Retentionsvolumen realisiert wird? Wann stehen die Berechnungen des Niederschlags-Abfluss-Modells zur Verfügung und werden diese der Öffentlichkeit zugänglich gemacht?

Wer kommt für Schäden an unserem Gebäude auf, die durch den Bau der Kanalanlage sowie durch den ober- und unterirdischen Ablauf von Niederschlagswasser direkt an unserem Gebäude entlang entstehen?

Des weiteren kommt es immer wieder zu Überschwemmung im Bereich Bohler Heide / Bohler Str.. Diese werden durch die Bebauung sicherlich zunehmen bzw. stärkere Auswirkungen haben als bisher, da wesentliche Versickerungsfläche versiegelt wird. Bei der wissenschaftlich festgestellten Veränderung unseres Klimas und der damit bereits heute schon starken Zunahme von Extremwetterereignissen (zuletzt am 15.07.2021 in Eschweiler) kann ein bislang schon überschwemmungsgefährdetes Gebiet allen ernstes bebaut werden? Wir haben in unserer Stadt doch vor kurzem erst die bittere Erfahrung von zu wenig Ausweich- und Versickerungsfläche für Niederschlag festgestellt. Dies und die Entwicklung des Klimas mit der Wirkung zunehmender Extremwetterereignisse spielt im vorliegenden Entwässerungskonzept keine Rolle. Dies ist für uns unerklärlich. Hierzu erbitten wir ebenfalls eine Stellungnahme der Verwaltung.

4. Verkehrsaufkommen der Bohler Str. erhöht sich dramatisch

Bereits heute ist das Verkehrsaufkommen auf der Bohler Str. für ein Wohngebiet außerordentlich. Die Verkehrssicherheit, obwohl in unmittelbarer Nähe Grundschulen und Kindergärten angesiedelt sind, ist heute schon phasenweise nicht mehr gegeben. Die Tempo 30 Begrenzung wird heute schon überwiegend ignoriert. Die leider nur sehr seltenen Kontrollen von Seiten der Städteregion im Jahr 2021 werden Ihnen dies bestätigen. Wenn zukünftig über die Planstraße weiterer Verkehr die Bohler Str. kreuzt, sind Unfälle vorprogrammiert. Nicht nur, dass der Bürgersteig und damit auch der Schulweg vieler Kinder schwer einsehbar (aufgrund der vorhandenen, direkt am Bürgersteig gelegenen Bestandsbebauung der angrenzenden Grundstücke) durch die Planstraße gekreuzt wird, auch für den Straßenverkehr wird diese schwer einsehbare

Planstraße zum Sicherheitsrisiko. Und dies direkt vor unserer Haustüre. Ich möchte betonen, wir haben, wie viele unserer Nachbarn, kleine Kinder.

Wie die Verwaltung zu dem Schluss kommt, dass 41 Wohneinheiten und damit in unserer heutigen Zeit realistisch betrachtet mind. 41 weitere motorisierte Verkehrsteilnehmer eine „insgesamt [...] geringfügige Zunahme des vorhandenen Verkehrs mit nur unwesentlichen Auswirkungen“ ergibt, bedarf der weiteren Erläuterung. Durch die direkte Lage an der Planstraße hat dies für uns wesentliche Auswirkungen auf Wohn- und Lebensqualität, sowie auf den Wert unseres Grundstückes.

Des weiteren sind dem Bebauungsplan keinerlei Informationen zur geplanten Dauer der Beeinträchtigungen durch den Bau zu entnehmen. Ist ein Zeitfenster geplant, in dem die Bebauung fertigzustellen ist? Ab wann wäre mit einem Baubeginn zu rechnen? Mit welchen Beeinträchtigungen ist zu welchem Zeitpunkt zu rechnen?

Wir fordern die Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger unserer Stadt auf, die geäußerten Bedenken zu berücksichtigen und diese Planung im Sinne der Anwohner der Bohler Str. / Bohler Heide zu überdenken. Ebenso erbitten wir zu allen strittigen und ungeklärten Punkten Stellung zu beziehen.

Wir behalten uns ausdrücklich juristische Mittel vor. Diese Stellungnahme hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit. Sollte es zu einer juristischen Überprüfung kommen, halten wir uns die Ergänzung/Vervollständigung vor.

Für den persönlichen Austausch stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]