

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 313 - RathausQuartier -  
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Einwender 01 – E-Mail vom 02.05.2022		
1.1	Dem Einwender liegt ein alternativer Entwurf der List Gruppe vor („Indeviertel“), den er gelungener findet, als den Entwurf von Ten Brinke. Der Entwurf „Indeviertel“ ist seiner E-Mail als Anlage beigefügt (siehe Anlage 6). Er zitiert in seiner E-Mail folgende Zielsetzungen aus dem Entwurf der List Gruppe:	<p>Der Bebauungsplan legt die bauliche Entwicklung eines Gebietes fest. Dafür wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der am Besten geeignete städtebauliche Entwurf zu einem rechtlich verbindlichen Bebauungsplan entwickelt.</p> <p>Auch bei einem formalen Bebauungsplanverfahren („Angebotsbebauungsplan“) ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, dass sich die Stadt ein Vorhabenkonzept der Grundstückseigentümer zu eigen zu machen kann und dieses weiterentwickelt, wobei den Grundstückseigentümern freigestellt ist, welchen Entwurf sie in den gesetzlich zulässigen Grenzen des Bebauungsplans realisieren. Der von dem Einwender vorgelegte Entwurf lag den Grundstückseigentümern vor.</p> <p>Die unter den folgenden Punkten 1.2 – 1.7 durch den Einwender aufgeführten positiven Aspekte des Entwurfs der List Gruppe wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
1.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das „Indeviertel“ schafft neuen Raum für das Leben in Eschweiler. Herzstück des Entwurfs ist ein Quartiersplatz. Um den grünen Platz gruppieren sich Angebote vom Einzelhandel, Gastronomie, Kita, Dienstleistungen, Markthalle, VHS und innerstädtischem Wohnen sowie betreutem Wohnen.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht zwei größere Freiflächen vor: Der direkt an der Wollenweberstraße gelegene Platz soll vorrangig der Unterbringung erforderlicher Stellplätze für den Einzelhandel dienen.</p> <p>Der sich südöstlich daran anschließende große Platzbereich vor dem Nordeingang des Rathauses kann nicht durch bauliche Anlagen unterbaut werden. In Abhängigkeit von den Anforderungen der Rettungsfahrzeuge wird eine Bepflanzung und Gestaltung der Freifläche erfolgen. Diese Fläche sowie alle daran angebotenen privaten Wegeflächen (mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit) werden nicht durch motorisierten Individualverkehr belastet.</p> <p>Um den Platz an der Nordseite des Rathauses können sich im Kerngebiet und in den Urbanen Gebieten vielfältige Nutzungen ansiedeln: Einzelhandel, Gastronomie oder Kita, Dienstleistungen, VHS, innerstädtisches Wohnen, betreutes Wohnen oder auch eine Markthalle.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Integration des „Indeviertel“-Quartiers in die Stadt ist wichtig: Kleinteilige Bebauungsstruktur, klare Raumkanten an Straßen und Plätzen, Anbindung an den Marktplatz, die Fußgängerzone sowie an die Inde.</li> </ul>	<p>Ein Netz von Flächen, die „mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten“ sind, werden die Platzflächen/Freiflächen mit dem angrenzenden Straßennetz (Markt und Fußgängerzone) verbinden. Baulinien und Baugrenzen sorgen für klare Raumkanten an den Straßen und Plätzen.</p> <p>Grundstücksteilungen – als Grundlage für kleinteilige Bebauungsstrukturen - sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
1.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Verkehr soll weitestgehend aus dem Quartier herausgehalten werden. Im „Indeviertel“ soll Raum für das Leben in der Stadt geschaffen werden.</li> </ul>	Bis auf die Stellplatzanlage im Bereich der Wollenweberstraße und kleinere Stellplatzflächen, die von der Dürener Straße aus erschlossen werden, wird der gesamte innere Planbereich nicht durch motorisierten Individualverkehr belastet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch ökologische Bauweise mit nachhaltigen Materialien soll eine neue Identität geschaffen werden. Den Charakter des „Indeviertel“ sollen begrünte Dachflächen, Begrünungen und ein angenehmes Stadtklima prägen.</li> </ul>	<p>Im Bebauungsplan werden zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte durch textliche Festsetzungen verankert (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie).</p> <p>Die Festsetzung einer ökologischen Bauweise ist kein Regelungsinhalt bauleitplanerischer Festsetzungen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
1.6	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Photovoltaikanlagen sollen die Eigenversorgung des „Indeviertel“ unterstützen. Sie stehen für das neue Leuchtturmprojekt.</u> Das Rathaus wird im „Indeviertel“ baulich und funktionell integriert. Eine Markthalle (Marktstände und Veranstaltungsflächen) und Räume der Volkshochschule runden das Angebot ab.</li> </ul>	<p>► Zu „Photovoltaikanlagen“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.5.</p> <p>► Zu „Nutzungsangebot“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.2.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das „Indeviertel“ soll für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung in Eschweiler stehen.</li> </ul>	► Zu „nachhaltige Stadtentwicklung“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1.5.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
<b>2.</b>	<b>Einwenderin 02 – Schreiben vom 09.06.2022</b>		
	<p>Die Einwenderin bemängelt, dass sie zum Einkaufen nach Düren und Köln fahren muss, da sie in Eschweiler nicht das bekommt, was ihr gefällt. Sie vermutet, dass auch die jugendlichen Einwohner*innen ihr Geld nicht in Eschweiler ausgeben.</p> <p>Die Einwenderin bedauert, dass die Auswahl in Eschweiler zu Wünschen übrig lässt und die Innenstadt nicht zu einem Einkaufsbummel einlädt. Sie vergleicht das Eschweiler Angebot mit dem Angebot von Düren und Köln und bemängelt, dass auch schon vor der Flut 2021 das Einzelhandelsangebot in Eschweiler eher dürrtig war.</p>	<p>Die Einwenderin zeigt die problematische Lage der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des gesamten zentralen Eschweiler Versorgungsbereiches auf. Das Plangebiet ist Teil dieses Versorgungsbereiches. Daher wurde für das Plangebiet durch das Büro GMA eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Eschweiler“ erstellt, welches die gesamte Innenstadtlage betrachtet.</p> <p>Da vor allem der südliche Teil der Eschweiler Innenstadt durch die Folgen der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 stark beeinträchtigt wurde und weiterhin noch vermehrt nicht instandgesetzte Ladenlokale sowie Leerstände</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>aufweist, ist es aus Sicht des Büros GMA städtebaulich geboten, trotz der Lage des Plangebiets im zentralen Versorgungsbereich hier keine uneingeschränkte Zulässigkeit für zentrenrelevanten Einzelhandel zu ermöglichen.</p> <p>Die allgemeine Marktentwicklung (Zunahme des Onlinehandels, vermehrte Insolvenzen und Filialaufgaben, Kaufzurückhaltung infolge der Inflation etc.) führt aus Sicht des Büros GMA dazu, dass die Nachfrage nach Handelsflächen mit zentrenrelevanten Branchen nahezu zum Erliegen gekommen ist. Da Größere Handelsentwicklungen nur noch im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) festzustellen sind, sollte aus Sicht des Büros GMA die Planung eine funktionale Ausrichtung auf Nahversorgung einnehmen.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse stellt dar, dass dies auch dazu führt, dass die nördliche Innenstadtstruktur Eschweilers durch einen Frequenzbringer gestützt und gestärkt wird und die bestehenden Strukturen funktional ergänzt werden.</p> <p>Zur Erreichung der o.g. Ziele werden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen getroffen (siehe Anlage 4, Punkte I.1.1 und I.1.2).</p>	
<b>3.</b>	<b>Einwender 03 - Schreiben vom 09.06.2022</b>		
	Der Einwender bittet um Beantwortung folgender Fragen:		
3.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ist er richtig darüber informiert, dass die Stadt Eschweiler plant, die Einbahnstraßenregelung der Wollenweberstraße/Marktstraße aufzuheben?</li> </ul>	Für den Bebauungsplan wurde im Januar 2023 das Verkehrsgutachten zur Entwicklung des RathausQuartiers in Eschweiler aus dem Jahr 2020 (BSV Aachen) aktualisiert. In dem Gutachten wird unter Punkt 5 „Konzeption der Erschließung“ erläutert, dass für den Knotenpunkt Indestraße L 223/Wollenweberstraße eine Knotenpunktlösung konzipiert wurde, mit der die Wollenweberstraße bei Umsetzung des Bebauungsplans im Zweirichtungsverkehr betrieben werden kann. Diese Änderung der Verkehrsführung soll zukünftig ermöglichen, die Verkehre aus dem Kerngebiet - ohne Umwege über die Dürener Straße oder den Markt - auf die Indestraße zu führen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stimmt seine Einschätzung, dass für eine ggf. erforderliche Spurverbreiterung weitere Parkplätze auf der Wollenweberstraße in unmittelbarer Nähe seiner Liegenschaft wegfallen?</li> </ul>	Bei Umsetzung der unter ► Punkt 3.1 beschriebenen Konzeption müssen auf der nordwestlichen Seite insgesamt 10 öffentliche Stellplätze in der Wollenweberstraße entfallen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welcher Ausgleich kann den älteren, kranken und gehbehinderten Patienten des Einwenders eventuell angeboten werden, wenn durch eine von dem Einwender vermutete stärkere Frequentierung und den Wegfall der Parkbuchten Wollenweberstraße die Parkplätze vor seiner Liegenschaft dauerhaft belegt sind?</li> </ul>	<p>Durch eine neue Gliederung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Dürener Straße und Peilsgasse können dort zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.</p> <p>Ein Anspruch auf die Bereitstellung von Parkplätzen vor der Liegenschaft des Einwenders bzw. eine grundsätzliche Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum für private oder gewerbliche Nutzungen besteht nicht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werden die Stellplätze des Supermarktes für seine Patienten nutzbar sein?</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplanentwurf setzt gegenüber der Einmündung der Straße Markt innerhalb eines Kerngebietes eine Fläche für Stellplätze fest. Hier soll bei Umsetzung des Bebauungsplans eine private Stellplatzanlage entstehen. Für Stellplätze, die im Gegensatz zu Parkplätzen nicht auf öffentlichen Flächen liegen, gibt es keinen „Nutzungsanspruch“ für die Öffentlichkeit.</p> <p>Für den Einwender kann ggfs. die Möglichkeit bestehen, für seine Liegenschaft erforderliche Stellplätze anzumieten. Derartige privatrechtliche Regelungen sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.5	Einem Rückbau von öffentlichen Parkplätzen zugunsten der privaten Supermärkte im Bereich seiner Liegenschaft sieht der Einwender mit gemischten Gefühlen, da es einen Standortnachteil mit sich bringen würde.	<p>Die für eine Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet.</p> <p>Die Stellplätze in der Wollenweberstraße entfallen, weil eine Abwicklung der Verkehre aus dem Kerngebiet in Richtung Dürener Straße bzw. Markt vermieden werden soll.</p> <p>► Zu „Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Wollenweberstr.“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3.1.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.6	Der Einwender weist darauf hin, dass die Anmietung von öffentlichen Parkplätzen vor seiner Tür bis dato immer abschlägig beschieden wurde.	<p>Parkplätze innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sollen regelmäßig allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen.</p> <p>Zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfs sind ggf. von dem Einwender geeignete Flächen für diesen Zweck anzumieten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>4.</b>	<b>Einwender 04 – Schreiben vom 11.06.2022 (E-Mail) und inhaltsgleich 15.06.2022 (Postzusendung)</b>		
4.1	Da alle Bezeichnungen, die den Begriff „Quartier“ enthalten, technokratisch sind, abschreckend wirken und keine Sympathien wecken, schlägt der Einwender die Bezeichnung „Im Rosengarten“ vor.	Die Bezeichnung des Bebauungsplans soll grundsätzlich die Lage des Gebietes beschreiben und dadurch eine Anstoßfunktion bei der Öffentlichkeit übernehmen, sich an dem Aufstellungsverfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Der Vermarktungsname des Gebietes muss nicht mit der Bezeichnung des Bebauungsplans übereinstimmen. Den Eigentümer*innen steht es frei, bei der Bewerbung des Gebietes auch andere Bezeichnungen zu verwenden.</p> <p>Die Anregungen zur Namensgebung wurden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>	
4.2	<p>Der Einwender schlägt eine der Bezeichnung „Im Rosengarten“ entsprechende Gestaltung des Komplexes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine durchgängige Bepflanzung mit Rosen, auch und insbesondere mit Kletterrosen sowie</li> <li>• eine durchgängige Begrünung der Fassaden und Bemalung mit Rosenmotiven [Beispiele für bemalte Fassaden sind dem Schreiben des Einwenders beigefügt, wg. möglicher Urheberschutzverletzungen hier nicht beigefügt].</li> </ul>	<p>Eine Begrünung von Teilbereichen der Fassade wird textlich festgesetzt: Kletterrosen und Strauchrosen werden in die Pflanzliste Nr. 1 der textlichen Festsetzung I.7.4 aufgenommen.</p> <p>Eine zwingende Festsetzung zur ausschließlichen Anpflanzung von Rosen im Plangebiet entbehrt jedoch einer rechtlichen Grundlage. Die Festsetzung von Motiven einer Fassadenbemalung bzw. die Festsetzung von Fassadenbemalungen sind ebenfalls nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
4.3	Um die Akzeptanz des Bauvorhabens zu erhöhen, schlägt der Einwender die Durchführung eines Ideenwettbewerbes vor.	<p>Die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans regeln die §§ 30 ff. BauGB. Wie in anderen Baugebieten auch sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Eine von dem Einwender vorgeschlagene Durchführung eines Ideenwettbewerbs für die Bebauung des Investorengeländes ist auch bei größeren privaten Projekten nicht verpflichtend.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan hat es die Vorstellung unterschiedlicher städtebaulicher Ideen (Variantenbetrachtungen) gegeben, die dem Rat der Stadt und der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.</p> <p>► Zu „Ideenwettbewerb“ bzw. Vorstellung unterschiedlicher städtebaulicher Ideen (Variantenbetrachtungen) siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.1.1 und 5.1.2</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
<b>5.</b>	<b>Einwender 05 – Schreiben vom 11.06.2022 und 28.06.2022</b>		
5.1	<u>Schreiben vom 11.06.2022</u>		
5.1.1	<p>Der Einwender stellt fest, dass die Stadtverwaltung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingeladen hat. Er bemängelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• von Seiten der Verwaltung keine Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bauleitplanung vorgestellt wurden,</li> </ul>	<p>Die Informationsveranstaltung (08.06.2022, 18:30 Uhr) wurde <b>vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (15.06. – 15.07.2022) durchgeführt. Die Stadt erläuterte im Rahmen der Veranstaltung anhand von Präsentationsfolien (<u>Anlage 8</u>) zunächst den grundsätzlichen Ablauf des</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Projekt vorgestellt wurde, dass der Mehrheitseigentümer realisieren möchte,</li> <li>• nicht die Auswirkungen der Bauleitplanung veranschaulicht wurden, sondern der Eindruck erweckt wurde, dass die Bauleitplanung umgekehrt genau zu dem vorgestellten Projekt führt.</li> </ul>	<p>Aufstellungsverfahrens, informierte über den Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und stellte den Entwurf des Bebauungsplans vor.</p> <p>In ihrem Vortrag wies die Stadt Eschweiler darauf hin, dass die Öffentlichkeit sich im Rahmen der noch folgenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informieren und Stellungnahmen zum Verfahren abgeben kann.</p> <p>Die Veranstaltung diene insbesondere dazu, der anwesenden Bürgerschaft und den politischen Vertretern das von den Investoren favorisierte Projekt vorzustellen. Der Investor hatte sich im Vorfeld der Veranstaltung bereit erklärt, das Projekt im Anschluss an den städtischen Vortrag vorzustellen.</p>	
5.1.2	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass § 3 BauGB die Darstellung von Alternativplanungen fordert und daher bekannt gewordene Planungen in der Veranstaltung vorzustellen gewesen wären.</p> <p>Auf seine diesbezügliche Nachfrage in der Informationsveranstaltung gab die Stadt Eschweiler die Information weiter, dass weder die Grundstückseigentümer noch der Planer der Alternative an einer Realisierung interessiert seien. Dies lässt den Einwender mutmaßen, dass die städtischen Akteure ausschließlich im Sinne des Grundstückseigentümers handeln und grundsätzliche Regeln ihres Amtes missachten.</p>	<p>Gemäß § 3 (1) BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig u. a. über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.</p> <p>Ab 2017 wurden unterschiedliche städtebauliche Ideen bzw. Alternativplanungen für das Plangebiet im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss oder im Rat der Stadt Eschweiler vorgestellt und beraten. Sie sind u. a. in den Sitzungsvorlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VV Nr. 021/17 als Anlage 2,</li> <li>- VV Nr. 048/19 als Anlagen 3 ff. oder</li> <li>- VV Nr. 403/21 als Anlagen 1 – 3 (3 Varianten)</li> </ul> <p>beigefügt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im formalen Planverfahren gem. §§ 1 ff. BauGB als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Dabei ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, sich ein Vorhabenkonzept zu eigen zu machen und dieses planungsrechtlich vorzubereiten (projektorientierter Bebauungsplan). Die Wahl des formalen Planverfahrens hat unter anderem den Vorteil, dass nicht jede Konzeptänderung bzw. -verschiebung einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Dies ermöglicht eine langfristige Perspektive des Bebauungsplans.</p> <p>Da es sich im hier vorliegenden Fall um einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 (1) BauGB handelt, kann sowohl über die Festsetzungen des Bebauungsplans als auch über die weiteren Regularien und Instrumente des Baugesetzbuches die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.1.3	<p>Der Einwender bemängelt, dass auf seine Bitte, auch die Alternativplanung vorzustellen, von Seiten der Stadt darauf verwiesen wurde, dass diese den Grundstückseigentümern zur Kenntnis und Stellungnahme übergeben wurde.</p> <p>Er gibt zu bedenken, dass für die Entscheidung über eine Bauleitplanung die Interessen des Eigentümers nur insoweit relevant sind, als diese im Verfahren mit abgewogen werden können.</p>	<p>► Zu „Alternativplanung“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1. Gemäß § 1 (7) BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies bedeutet, dass der Plangeber die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen muss (Verhältnismäßigkeit, Gleichheitsgrundsatz). Dabei ist das Vorziehen und das Zurücksetzen einzelner Belange als elementare planerische Entscheidung zulässig. Zudem ist bei der Gewichtung der unterschiedlichen Belange in der Abwägung zu beachten, dass Eigentümer*innen von Grundstücken nach Art. 14 Grundgesetz einen besonderen Schutz genießen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.1.4	<p>Der Einwender zweifelt an, dass der Stadt aus dem Kreis der (in der Informationsveranstaltung genannten) 50 Interessenten keine weiteren Planungen vorliegen, die in die Diskussion eingebracht werden müssten.</p> <p>Die Entscheidung des Rates für einen bestimmten Entwurf bewertet der Einwender als unerheblich, insbesondere, da er vermutet, dass Planungen dem Rat vorenthalten wurden. Er wirft der Verwaltung eine ungebührliche Selektion der Informationen vor und unterstellt, dass sie sich den Interessen des Eigentümers unterwirft. Zudem sieht er die Verfassung des Landes auf den Kopf gestellt und eine Missachtung der Planungshoheit der Stadt.</p>	<p>Die Immobilie City-Center-/Hertie-Komplex stand vor ihrem Verkauf 2016 an die heutigen Eigentümer bereits 7 Jahre leer. In den Zeiten des Leerstands aber auch nach dem Abriss haben immer wieder Interessenten z. B. nach den Möglichkeiten der Flächennutzung, einem potentiellen Erwerb oder Kontaktdaten gefragt. Erhebungen oder Listen zu Anfragen für Privatgrundstücke werden grundsätzlich nicht geführt.</p> <p>► Zu „Alternativplanungen“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.2.</p> <p>Die Planungshoheit der Gemeinde basiert auf Art. 28 (2) S. 1 Grundgesetz (GG) und Art. 78 (1) S. 1 Landesverfassung (LV). Damit hat die Gemeinde die Befugnis, z.B. im Bereich der Bauleitplanung die Geschäfte eigenverantwortlich zu führen. Die Anlässe und Inhalte der Bauleitplanung sind – soweit sie nicht der Umsetzung bindender Vorgaben durch überörtliche Planungen, z.B. als Ziele der Raumordnung dienen – stets an den konkreten örtlichen Gegebenheiten und den daraus folgenden Bedürfnissen auszurichten. Eine Mißachtung der Planungshoheit oder der Verfassung des Landes, wie der Einwender bemängelt, wird nicht gesehen.</p> <p>Die Entscheidung des Rates ist nachvollziehbar und legitim.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.1.5	<p>Zusammenfassend stellt der Einwender fest, dass die Veranstaltung die im § 3 (1) BauGB vorgegebenen Bedingungen hinsichtlich des Inhaltes und Umfangs nicht erfüllt. Der Einwender bittet, die Öffentlichkeit erneut über eine Beteiligung der Öffentlichkeit unter Anpassung der Fristen zu unterrichten.</p>	<p>Wie unter ► Punkt 5.1.1 bereits erläutert, wurde die Informationsveranstaltung (08.06.2022, 18:30 Uhr) <b>vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (15.06. – 15.07.2022) durchgeführt. Die Stadt informierte in der Veranstaltung u. a. über den Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Öffentlichkeit und stellte den Entwurf des Bebauungsplans vor. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt der Stadt Eschweiler (Nr. 10 vom 09.06.2022).</p> <p>Das durchgeführte Verfahren entspricht der Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB. Die Bürgerbeteiligung wird seit dem 31.12.1977 durch eine städtische Satzung geregelt („Satzung über die Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB“).</p> <p>Über die von der Stadt Eschweiler durchgeführten Veröffentlichungen/Unterrichtungen hinaus gibt es gemäß § 3 (1) BauGB keine weiteren Anforderungen an die Ankündigung der öffentlichen Unterrichtung. Eine besondere Unterrichtung einzelner Betroffener ist nicht erforderlich. Die Unterrichtung kann in einer Veranstaltung (z.B. Bürgerversammlung) oder durch Aushang, Broschüren, Modelle oder in sonstiger Weise erfolgen.</p> <p>Hinweis: Da § 3 (1) BauGB in § 214 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht aufgeführt ist, sind Fehler bei der frühzeitigen Beteiligung generell unbeachtlich.</p>	
5.2	<u>Schreiben vom 28.06.2022</u>		
5.2.1	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass der derzeitige Flächennutzungsplan im Widerspruch zu der geplanten Bauleitplanung steht und demzufolge anzupassen ist. Er fordert insbesondere die Fläche für den Gemeinbedarf neu zu regeln. Soweit dem Einwender bekannt ist, wurden diese Flächen für eine Erweiterung der Volkshochschule in Richtung Peilsgasse vorgesehen. Er merkt an, dass dieses Konzept hier aber aufgegeben werden soll.</p>	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für das Plangebiet im Norden an der Dürener Straße und im Westen an der Wollenweberstraße ein „Kerngebiet (MK)“ und im Süden im Bereich der Rathausflächen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dar. Die südlich angrenzende Indestraße ist als öffentliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.</p> <p>Auch unter Einbeziehung der Fläche Gemeinbedarfsfläche im Einmündungsbereich Peilsgasse/Indestraße in die MK/MU-Fläche erfolgt die geplante Entwicklung der MK/MU-Flächen im Bebauungsplan gemäß § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
5.2.2	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass sowohl der Fluss, als auch die Indestraße in absehbarer Zeit umgeplant werden sollen: Die Indestraße soll nur noch zweispurig sein, und die Inde soll renaturiert werden.</p> <p>Daher sind aus Sicht des Einwenders sowohl die Auswirkungen dieser Planungen als auch die Auswirkung des aufzustellenden Bebauungsplans auf diese Änderungen hin zu untersuchen. Er weist darauf hin, dass insbesondere dazu eine Konzeption zur Begrünung des Rathausquartiers einschließ-</p>	<p>Der Bebauungsplan stellt die im Geltungsbereich liegenden Flächen der Indestraße (L223) als öffentliche Straßenverkehrsfläche dar.</p> <p>Die bisher erarbeiteten städtischen Konzepte zur Umgestaltung der Indestraße beschränken sich auf den vorhandenen Straßenraum. Der Rathausvorplatz und die Indeuferebereiche wurden in die Planungen einbezogen. Ein zuletzt von dem beauftragten Planungsbüro vorgelegter Entwurf zur Umgestaltung des Rathausvorplatzes (Juni 2021) wurde nachrichtlich in den</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>lich „Sprung“ über die Indestraße gehört, um so eine attraktive Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Er fordert hier eine dezidierte Betrachtung, da sich diese Belange der beteiligten Bereiche südlich und nördlich der Indestraße gegenseitig beeinflussen und diese Bewertung zum jetzigen Planungsstand nicht überschlägig erfolgen kann.</p> <p>Daher fordert der Einwender, dass der Geltungsbereich auch die Indestraße und die Inde mit umfassen soll. Er weist darauf hin, dass diese Notwendigkeit durch die Festlegung der Ziele, hier der klimawandelangepassten Bauleitplanung, vorgegeben ist.</p>	<p>Bebauungsplan übernommen. Nach dem Hochwasser im Juli 2021 wurden die vorgenannten Planungen nicht fortgesetzt.</p> <p>Die von dem Einwender aufgeführten bzw. o. a. Projekte bzw. Konzepte stellen Fördermaßnahmen aus der 3. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord (InHK) dar. Der Durchführungszeitraum für diese bewilligten Maßnahmen endete Ende 2022. Wenn die Projekte mit Unterstützung von Bundes- und Landesmitteln aus der Städtebauförderung fortgeführt werden sollen, ist auf der Basis eines überarbeiteten InHK ein neuer Gesamtantrag bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.</p> <p>Hinweis: Gewässerplanungen, Straßenausbauplanungen oder konkrete Umgestaltungen von (Landes-)Straßen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	
5.2.3	<p>Die Aufstellung der Ziele in der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf reicht aus Sicht des Einwenders zur Beschreibung der Ziele der Bauleitplanung nicht aus.</p> <p>Insbesondere die Abwägung hinsichtlich des Konfliktpotentials unterschiedlicher Nutzungen wird hier aus Sicht des Einwenders überhaupt nicht vorgenommen. Der Einwender weist darauf hin, dass Freizeitnutzungen und Kultureinrichtungen neben einer Wohnnutzung häufig Anlass für Streitigkeiten sind, die schon im Vorfeld mit einer Bauleitplanung zu lösen wären.</p> <p>Diese Ansätze haben aus Sicht des Einwenders am meisten gegensätzliche Anforderungen, weshalb er den Bedarf einer besonderen Untersuchung sieht. Das betrifft dann auch Schallemissionen und den Schutz davor durch entsprechende Ausrichtung von Gebäuden.</p>	<p>Die Ziele der Planung wurden konkretisiert. Sie werden unter Punkt 2 der Begründung, Teil A - Planungsanlass und Ziel - (<u>Anlage 5</u>) erläutert.</p> <p>Zu dem Entwurf wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erarbeitet, das die Geräuschmissionen im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Quartiers untersucht.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der öffentliche Straßenverkehr die relevante Schallquelle darstellt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Auflagen bzw. Maßnahmen werden in der Begründung, Teil A unter Punkt 4.10 – Lärmschutz – (<u>Anlage 5</u>) dargestellt.</p> <p>Das festgesetzte Kerngebiet und Urbane Gebiet sind in der Innenstadt gebräuchliche Nutzungsarten. Eine Nutzungsmischung ist gerade in der Innenstadt gewünscht. Der Bebauungsplan kann hierfür nicht jeden Nutzungskonflikt für potentielle spätere Nutzungen im Vorfeld lösen. Die Anforderungen an eine Zulässigkeit konkreter Nutzungen im Kerngebiet oder in den Urbanen Gebieten werden im Bauantragsverfahren geprüft.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.2.4	<p>Der Einwender vermisst eine dezidierte Begründung, warum gerade das Wohnen in diesem Bereich einen so hohen Stellenwert erhalten soll. Ihm fehlt in der Begründung die Ausarbeitung einer Magnetwirkung durch herausragende Nutzungen (Leuchtturmprojekt) in diesem Bereich. Er gibt an, dass dies hier bisher allgemein gefordert war.</p>	<p>Die Ziele der Planung wurden konkretisiert. Sie werden unter Punkt 2 der Begründung, Teil A - Planungsanlass und Ziel - (<u>Anlage 5</u>) erläutert.</p> <p>Zeichnerisch und textlich werden Festsetzungen getroffen, die zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung verankern (Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie, etc.). Insofern – und folgt man der Definition des Einwenders 1 unter Punkt 1.6 - kann an dieser zentralen Stelle durchaus ein neues „Leuchtturmprojekt“ entstehen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Den generellen Wohnungsbedarf an diesem Standort in der Innenstadt befriedigen zu wollen, ist aus Sicht des Einwenders nicht zielführend. Der Einwender sieht es als zutreffend an, dass eine Wohnnutzung eine soziale Kontrolle erzeugt, die auch verhindert, dass infolge fehlendem Verkehr zu bestimmten Zeiten die Kriminalitätsrate steigt, jedoch vermutet der Einwender, dass eine massive Wohnnutzung andere Nutzungen ersticken wird. Darüber hinaus vermutet er, dass die Wohnnutzung schon in der Planung zu Lasten z.B. der Kultureinrichtung und ggf. auch zu Lasten eines Leuchtturmprojektes gehen wird.</p>	<p>Grundsätzlich gestattet der <b>Angebotsbebauungsplan</b> durch die Gebietsausweisung „Urbane Gebiete“ eine breite Nutzungsmischung: Der § 6a (2) BauNVO ermöglicht eine Entwicklung des Plangebietes in vielfältige Richtungen; u. a. kann es sich auch zu einem (verdichteten) Wohnstandort in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen entwickeln.</p> <p>Es gibt einen ausreichenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Eschweiler. Im Umfeld des Plangebietes sind gerade in den oberen Geschossen Wohnungen vorhanden, so dass selbst ein hoher Wohnungsanteil im Plangebiet verträglich ist.</p>	
5.2.5	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass der Ansatz des ressourcenschonenden Bauens bezüglich X-Faktor nicht alleine durch den Bebauungsplan, sondern vielmehr durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu regeln ist. Er vermisst dazu aber jeglichen Bezug in diesem Vorentwurf.</p>	<p>Wie unter ► Punkt 5.2.4 bereits erläutert, werden zeichnerisch und textlich Festsetzungen getroffen, die zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung verankern. Festsetzungen zum ressourcenschonenden Bauen sind kein Regelungsinhalt bauleitplanerischer Festsetzungen.</p> <p>Im Stadtgebiet gibt es keine grundsätzliche Verpflichtung, private Grundstücke ressourcenschonend zu bebauen. Der Anregung des Einwenders folgend, müsste die Stadt – ggf. durch eine Satzung - entsprechende grundsätzliche Auflagen für alle privaten Neubauvorhaben im Stadtgebiet festsetzen. Zurzeit ist eine derartige Satzung nicht in Vorbereitung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.2.6	<p>Der Einwender weist darauf hin, dass Kerngebiete eine 100%ige Überbauung der Grundstücksfläche ermöglichen. Er gibt zu Bedenken, dass eine solche Vorgehensweise nur Sinn macht, wenn die möglichen Grundstücksteilungen festgelegt sind und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbereiche auch hinsichtlich notwendiger Freiräume bestimmt werden können.</p> <p>Aus Sicht des Einwenders kann dies hier nicht gelingen. Der Einwender vermutet, dass der Investor plant, die Projekte weiter zu veräußern, und dann ein Konglomerat an Eigentümern entsteht. Er vermutet, dass die sich dann nur noch an die Vorgaben des Bebauungsplanes und Verträge in ihrem jeweiligen Teilbereich halten.</p>	<p>Bis 1997 war die Teilung eines Grundstückes nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinden hatten damit die Möglichkeit, die städtebauliche Ordnung und auch die Erwerber zu schützen. Durch Erlass des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 wurden die gesetzlichen Regelungen zur Grundstücksteilung weiter geändert. Nach dem Europarechtsanpassungsgesetz wurde die Teilungsgenehmigung ganz abgeschafft. In § 19 BauGB wird neben der Definition der Teilung festgelegt, dass sich die Teilung an den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu orientieren hat (i.S.v. § 30 BauGB). Die Behörden können bei entsprechenden Abweichungen nur ordnungsbehördlich einschreiten. Eine von dem Einwender geforderte Festlegung von Grundstücksteilungen ist rechtlich nicht möglich.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind ohne genaue Kenntnis möglicher späterer Grundstücksteilungen realisierbar. Planerische Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen getroffen und sind in der Regel unabhängig von späteren Grundstücksteilungen oder Grundstückseigentümer*innen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neben den unmittelbar städtebaulichen Belangen z.B. der ausreichenden Besonnung und Belüftung vor allem die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Immissionsschutzrechtliche Regelungen wie TA Lärm, TA Luft oder DIN 18005 sowie Abstandserlasse enthalten keine die Bauleitplanung begrenzenden Vorgaben, sondern stellen nur Orientierungshilfen dar. Dies gilt insbesondere bei Überplanung von bebauten und damit vorbelasteten Bereichen.</p> <p>Die Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird bauordnungsrechtlich bei der konkreten Antragstellung in jedem Einzelfall geprüft: Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der konkreten Umstände geeignet ist, ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorzurufen oder solche noch zu verschlechtern.</p>	
5.2.7	<p>So sieht der Einwender die Möglichkeit, die geplante Wegeführung in Nord-Süd-Richtung sowie Ost-West-Richtung entlang von Grünzügen, die im Rahmen der notwendigen Freiflächen entstehen können, mit der Renaturierung der Inde zu verknüpfen. Er schlägt vor, diese Grünzüge im Rahmen der GRZ von 0,8 einfließen zu lassen. Er weist darauf hin, dass das alles bei dieser Angebotsplanung mit einer so groben Festlegung der bebaubaren Flächen nicht sicherbar ist.</p>	<p>Als Ergänzung eines zukünftigen Grünzugs entlang der Inde – der bei einem Rückbau der Indestraße in Ost-West-Richtung entstehen könnte – wird im Plangebiet die baumbestandene Freifläche östlich des Rathauses planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Der Einwender schlägt vor, darüber hinaus die zentralen MK/MU-Flächen durch weitere „Grünzüge“ in Nord-Süd-Richtung zu trennen. Ökologisch und städtebaulich ist diese Trennung nur sinnvoll, wenn z. B. Biotope durch diese „Grünzüge“ verbunden werden sollen. „Grünzüge“ können und sollen vorzugsweise eine oder mehrere umweltrelevante Funktionen aufnehmen, z. B. als Biotop, als Vorrang- und Schutzfläche zur (Grund)wasserneubildung, als Fläche zur Frisch- bzw. Kaltluftbildung bzw. -schneise usw. Da die vorgeschlagenen „Grünzüge“ in Nord-Süd-Richtung in nördlicher Richtung keine Fortsetzung finden (wg. geschlossener Straßenrandbebauung der Dürener Straße), werden sie auch keine der vorgenannten Funktionen übernehmen können.</p> <p>► Zu „Renaturierung der Inde“ siehe Hinweis in der Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.2.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
5.2.8	<p>Der Einwender stellt fest, dass das beplante Areal im Wesentlichen durch Baugrenzen und Flächen mit bestimmten Nutzungsarten gegliedert wird. Er kritisiert, dass diese so unstrukturiert sind, dass mit dem Bebauungsplan keine bestimmten Gebäudefronten oder Freiräume zwischen den Gebäuden vorgegeben werden. Er verweist auf den städtebaulichen Entwurf, der eine</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. Die Anregungen des Einwenders wurden in die Planung aufgenommen und die Festsetzungen konkretisiert.</p> <p>► Zu „Freifläche auf der Nordseite des Rathauses“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.21.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>sehr zergliederte Bebauung darstellt und bei der sich Freiflächen aus den Restflächen um die Gebäude ergeben. Aus Sicht des Einwenders entstehen sie nicht als gewollte zentrale Freifläche hinter dem Rathaus, die sich auch z.B. zu einer attraktiven Freizeitnutzung anbietet.</p>		
5.2.9	<p>Die Wegeverbindungen, insbesondere nach Süden, erscheinen dem Einwender als Zufallsprodukt: Er kritisiert, dass sie als enge Wege neben Lkw-Zufahrten entstehen, eingequetscht neben anderen Gebäuden liegen und als Angsträume im Schatten des Rathauses aufgefasst werden müssen.</p> <p>Er gibt zu bedenken, dass die Verbindung zwischen Marktplatz und Rathaus durch den dazwischen liegenden Parkplatz erheblich gestört wird und vermutet, dass diese Fläche als Haltestelle für Eltern der Kinder der Kita missbraucht werden und somit für den Verbrauchermarkt ausfallen wird.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Wegeverbindungen werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht zu belasten sind. Zur Vermeidung potentieller „Angsträume“ im Plangebiet wurde die Lage und Breite dieser Flächen überarbeitet.</p> <p>Nutzungsregelungen der Stellplatzanlage werden Gegenstand der konkreten Bauantragsverfahren sein. Da jedoch über die festgesetzte Stellplatzfläche die Erschließung der südöstlich daran anschließenden MU4 erfolgen wird, kann diese Nutzung insofern keine „missbräuchliche“ Nutzung darstellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
5.2.10	<p>Der Einwender kritisiert, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Bereich der Dürener Straße - als historischer Straßenzug - statt einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt wird, die dem Straßenverlauf folgt und</li> <li>• die den Baufeldern vorgelagerten Stellplätze den historischen Straßenzug zergliedern</li> </ul> <p>Der Einwender fordert in diesem Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine strikte Vorgabe bezüglich Gebäudeform und Größe, der Flucht der Fronten in Bezug auf die gegenüberliegende, teilweise denkmalgeschützte Bebauung,</li> <li>• eine geschlossene Bebauung, die durch entsprechende Wegeverbindungen aufgebrochen wird (ggf. überbaute Durchgänge als Schallschutz für die im Norden liegende Wohnbebauung),</li> <li>• Festlegung der Dachform und der Gebäudehöhe in Abhängigkeit von dem übrigen historischen Straßenraum sowie</li> <li>• Festlegung der Höhen als Mindestmaß und Maximalwert.</li> </ul> <p>Die Angaben bestimmter Geschossigkeiten sieht der Einwender nicht als zielführend an, da insbesondere gewerbliche Flächen und Wohnflächen starke unterschiedliche Geschosshöhen erfordern.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. Die Anregungen des Einwenders wurden in die Planung aufgenommen und die Festsetzungen konkretisiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.2.11	<p>Der Einwender stellt fest, dass die Flächen der Urbanen Gebiete MU2 und MU3 in ihrer Ausdehnung ungewöhnlich groß sind und viele verschiedene Grundrissformen zulassen.</p> <p>Der Einwender vermisst eine Trennung zwischen der Art der Bebauung entlang der Dürener Straße und der Peilsgasse. Er fordert die Entwicklung einer Vorgabe in der Bauleitplanung, welche den Übergang zwischen den Satteldachkonstruktionen auf der einen Seite und den Flachdächern mit Staffelgeschoss auf der anderen Seite darstellt.</p> <p>Grundsätzlich sieht der Einwender die Angaben eines Mindestwertes und Höchstwertes der Geschossigkeit als nicht zielführend an, da nur Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung betrachtet werden. Er weist darauf hin, dass Kellergeschosse, die im Mittel nicht mehr als 1,60 m aus dem Untergrund herausragen, und Staffel- und Dachgeschosse, die bis 75% der Fläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen, nicht gezählt werden.</p> <p>Der Einwender fordert eine Höhenangabe, da die Topographie des Geländes eine starke Neigung aufweist. Da gerade die Höhen der baulichen Anlagen für den Einwender eine der wichtigen Gestaltungsmerkmale sind, sind für ihn eine genaue Betrachtung der vorhandenen und geplanten Geländehöhen und deren Darstellung im Plan erforderlich.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. Auf der Grundlage der Anregungen des Einwenders wurden die Festsetzungen konkretisiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
5.2.12	<p>Der Einwender stellt fest, dass im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf eine max. 8-geschossige Bebauung zulässig ist, um hier Reserveflächen für das Rathaus zu schaffen. Die Umsetzung dieser Festsetzung hält der Einwender für fragwürdig, da das Rathaus dann als Hochhaus einzustufen wäre und der Brandschutz dann umfangreich neu zu betrachten wäre. Der Einwender schlägt vor, das Rathaus in seinen derzeitigen Abmessungen auch für die Zukunft festzulegen.</p> <p>Er gibt zu bedenken,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass die notwendigen Feuerwehrezufahrten für das bestehende Rathaus an der Ost- und Westseite des Gebäudes nicht berücksichtigt wurden (Fluchtweg)</li> <li>• dass eine weitere Verschattung des zentralen Bereichs erreicht würde, was eine geplante Freizeitnutzung aus Sicht des Einwenders völlig unattraktiv macht,</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und die Geschossigkeit reduziert.</p> <p>Das Brandschutzkonzept für das Rathaus wird überarbeitet. Die Eintragung evtl. erforderlicher Baulasten auf den benachbarten Grundstücken wird vor Satzungsbeschluss erfolgen.</p> <p>Die Freifläche auf der Nordseite des Rathauses weist eine Ost-West-Ausrichtung auf. Eine Verschattung dieser Fläche zur Mittagszeit ist gerade in Zeiten des Klimawandels in den Sommermonaten nicht als nachteilig zu bewerten.</p> <p>Die Hochbauentwürfe des Investors sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dass die Aufenthaltsqualität eines Platzes im Wesentlichen durch seine Besonnung bestimmt wird und daher der Schattenwurf des Rathauses genauer zu untersuchen ist. Der Einwender verweist auf die dreidimensionalen Darstellungen des Investors, die einen Sonnenstand im Norden zeigen, der nach Wissen des Einwenders in Eschweiler noch nie angetroffen wurde.</li> </ul>		
5.2.13	<p>Der Einwender weist darauf hin, dass mit Abbruch des Parkhauses in der Vergangenheit enormer Parkdruck in der Umgebung entstand, aus Sicht des Einwenders insbesondere durch die Mitarbeiter des Rathauses.</p> <p>Er vermisst, dass diesem Umstand auch nicht bei der öffentlichen Unterrichtung am 08.06.2022 Rechnung getragen wurde.</p> <p>Der Einwender weist darauf hin, dass die Anzahl der Stellplätze durch die Bauordnung und die Satzung der Stadt bestimmt wird und fordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass der tatsächliche Bedarf des Rathauses mit ca. 650 Mitarbeitern an Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher in das Stellplatzangebot einzubeziehen ist und im Bebauungsplan adäquat festzulegen ist,</li> <li>• dass die Anzahl der übrigen Stellplätze sich am tatsächlichen Bedarf orientiert.</li> </ul>	<p>Die BauO NW gibt im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr auslösen, als Pflicht die Herstellung von Stellplätzen vor.</p> <p>Der Stellplatzbedarf für das Rathaus wurde im Rahmen des Bauantrags zum Rathausneubau ermittelt. Die Baugenehmigung wurde am 11.06.1976 erteilt: Laut Genehmigungslage wurden in Summe 65 Stellplätze im bzw. am Rathaus sowie 77 Stellplätze an anderer Stelle = 142 Stellplätze für PKW insgesamt gefordert.</p> <p>Das Rathaus hat seit seiner Errichtung keine wesentlichen Änderungen oder wesentlichen Nutzungsänderungen erfahren. Hierbei wird gemäß OVG NRW eine wesentliche Nutzungsänderung als gegeben angesehen, wenn die neue Nutzung mit der bisherigen Nutzung nicht verwandt ist. Beispielhaft werden in der Rechtsprechung die Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer mehr als dreifachen Steigerung des Bedarfs an Stellplätzen oder die Umnutzung eines Möbelgeschäftes in eine Arztpraxis genannt. Eine erneute Ermittlung des Stellplatzbedarfs für das Rathaus ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Im Bebauungsplan werden innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Flächen umgrenzt und festgesetzt, auf denen die Errichtung von Stellplätzen planungsrechtlich möglich ist.</p> <p>Grundsätzlich werden die erforderlichen Stellplätze für Neubauvorhaben im Rahmen der Bauantragstellung ermittelt. Die Herstellung dieser Stellplätze erfolgt bei der Umsetzung des Bauprojektes.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2.14	Der Einwender stellt fest, dass sich Tiefgaragen insbesondere dort anbieten, wo Auflast durch Gebäude den Auftrieb sichern, da eine Tiefgarage unter einer Parkfläche ohne weitere Auflast teuer in der Herstellung ist.	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grundsätzlich auch die Errichtung eines Parkhauses zulässig.</p> <p>Die statischen Hinweise und hydrogeologischen Annahmen sowie der Verweis auf die Bestimmung der BauO NRW zur Überdachung von Stellplatzanlagen mit Solaranlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Er vermutet, dass durch die Renaturierung der Inde zukünftig das Grundwasser mit dem Wasserstand in der Inde stärker korrelieren wird, da das Betonbett der Inde zurückgebaut werden soll (= hoher anzunehmender Wasserstand).</p> <p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass freie Parkfläche eine erhebliche Flächenverschwendung und ein Parkhaus daher die weitaus bessere Lösung des Parkplatzproblems darstellt. Er weist darauf hin, dass das neue Baurecht für solche Flächen eine Überdachung mit Solaranlagen verlangt.</p>		
5.2.15	<p>Der Einwender befürchtet bei der Belieferung der Märkte über die Indestraße Verkehrsstörungen insbesondere dann, wenn die Indestraße auf 2 Spuren zurückgebaut wird. Zudem erscheinen dem Einwender die notwendigen Rangierflächen für die Lkw erheblich zu klein dimensioniert.</p> <p>Diese Rangierflächen stehen aus Sicht des Einwenders auch in Konkurrenz mit der fußläufigen Anbindung zur renaturierten Inde.</p> <p>Der Einwender sieht bei der Umsetzung des derzeitigen Konzeptes die Entstehung von Angsträumen östlich und westlich des Rathauses.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzeptioniert.</p> <p>Gegenstand des Gutachtens war auch die Prüfung der Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche (einschließlich erforderlicher Rangierflächen). Änderungen an den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>► Zu „Angsträumen im Plangebiet“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.9.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2.16	<p>Der Einwender schlägt vor, zur Realisierung der Zweispurigkeit der Indestraße die Möglichkeit des Linksabbiegens auf dieser Hauptstraße zu eliminieren und zwei Kreisverkehre an den Einmündungen der Jülicher Straße und der Bergrather Straße zu errichten. Dann können alle Straßen durch Rechtsabbiegungen erreicht werden, was den Verkehrsfluss aus Sicht des Einwenders weitaus weniger stört.</p>	<p>► Zu „Umgestaltung der Indestraße“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.2.</p> <p>► Zu „Um-/Ausbau der L 223“ siehe Hinweis in der Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.2.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2.17	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass die Einführung des Zweirichtungsverkehrs in der Wollenweberstraße einen Umbau der Straße einschließlich Ampelanlage erfordert. Das schränkt aus Sicht des Einwenders den Verkehrsfluss in der Indestraße zusätzlich massiv ein und erzeugt hohe Kosten.</p> <p>Er fordert, diese Problembereiche im Einzelnen zu untersuchen und nicht durch Herunterrechnen der Verkehrszahlen zu eliminieren.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzeptioniert. Gegenstand des Gutachtens war auch die veränderte Verkehrsführung in der Wollenweberstraße.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Die Kostenübernahme für ggf. notwendige Umbaumaßnahmen und Änderungen an der Signalanlage durch den Investor werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.	
5.2.18	<p>Der Einwender zweifelt den Ansatz der reduzierten Verkehrsbelastung aus dem Verkehrsgutachten an. Ihm fehlt eine Begründung für diese Reduzierung, die für ihn lediglich in Großstädten bei entsprechendem U-Bahnnetz vertretbar erscheint.</p> <p>Der Einwender vermutet, dass die Automatisierung des Individualverkehrs zu einer höheren Attraktivierung desselben führen wird, was für ihn alle bisherigen Überlegungen hinsichtlich Verschiebung der Verkehre auf den öffentlichen Nahverkehr hinfällig macht.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzipiert.</p> <p>Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht zur Verfügung gestellt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2.19	<p>Der Einwender berichtet, dass die Stadt Eschweiler in der öffentlichen Unterrichtung am 08.06.2022 erläuterte, dass es einen städtebaulichen Vertrag gibt, sodass die Kosten für die Bauleitplanung alleine der Investor trägt.</p> <p>Der Einwender fordert, dass Gleiches auch für die erheblichen Umbaukosten der Änderung der Infrastruktur zu gelten hat.</p>	<p>Der Städtebauliche Vertrag über die Planungsleistungen wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 30.11.2022 in nicht öffentlicher Sitzung vorberaten (VV Nr. 338/22). Der Abschluss des Vertrages wurde am 07.12.2022 durch den Rat der Stadt Eschweiler beschlossen.</p> <p>Auch ggf. erforderliche Kostenübernahmen für notwendige projektbezogene Straßenumbaumaßnahmen oder Änderungen an Signalanlagen können durch städtebauliche Verträge geregelt werden.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
5.2.20	<p>Dem Einwender fehlt in dem Baugebiet das immer wieder versprochene Leuchtturmprojekt. Der Einwender sieht hier die Markthalle mit einem entsprechenden Betreiberkonzept als zielführend an. Aus seiner Sicht sind sowohl die Veranstaltung kultureller Ereignisse wie auch der übliche Markt hier abbildbar und können zu einer Attraktivierung der Innenstadt führen.</p> <p>Er widerspricht der Aussage des Mehrheitseigentümers des Grundstückes, dass diese nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Aus Sicht des Einwenders ist eine Markthalle in den Abwägprozess mit einzubeziehen. Außerdem bietet die neue Bebauung aus seiner Sicht eine Möglichkeit, die Polizeistation wieder in die Innenstadt und damit in die öffentliche Wahrnehmung zu rücken. Er gibt an, dass hierzu die Polizei auch Interesse bekundet hat.</p>	Grundsätzlich gestattet der Angebotsbebauungsplan durch die Gebietsausweisung „Urbane Gebiete“ eine breite Nutzungsmischung: Die §§ 6a (2) und § 7 BauNVO ermöglichen eine Entwicklung des Plangebietes in vielfältige Richtungen; u. a. können sich sowohl eine Polizeistation oder eine Markthalle als auch Veranstaltungsräume in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen und natürlich ebenso „Leuchtturmprojekte“ entwickeln.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2.21	<p>Der Einwender bemängelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der notwendige öffentliche Platz in einer Arrondierung in dem Bebauungsplan nur im Schatten des Rathauses und viel zu klein ausgewiesen und zudem durch die KITA noch beschränkt wird,</li> </ul>	Der Bebauungsplan setzt im zentralen Bereich nördlich des Rathauses keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

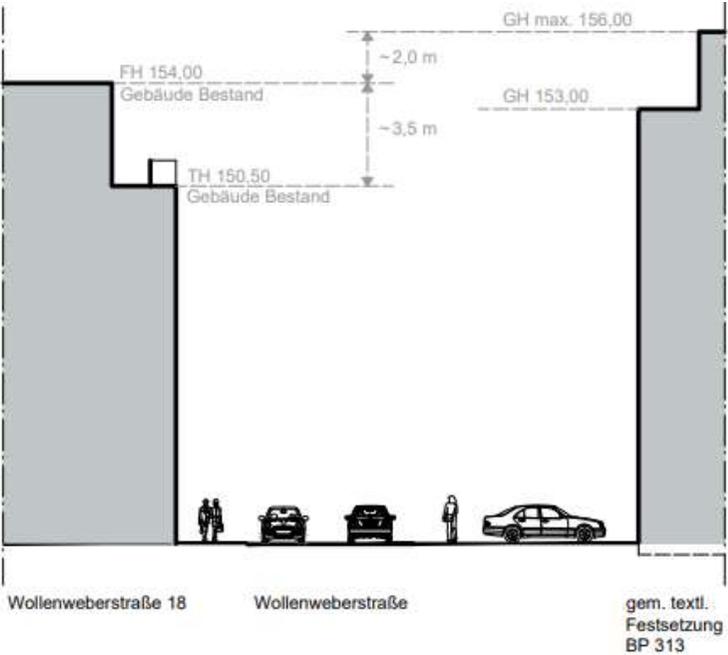
Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle übrigen Plätze als Restflächen zwischen den Gebäuden entstehen und das Gebiet unstrukturiert erscheinen lassen und</li> <li>• die Kleinteiligkeit dieser Restflächen auch dazu führt, dass die als Ziel formulierte Nutzung für kulturelle Zwecke unmöglich wird.</li> </ul>	<p>des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost führen mit einer Platzaufweitung vor dem nördlichen Rathauseingang. Von dieser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Dürener Straße.</p> <p>Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p>	
5.2.22	<p>Der Einwender stellt fest, dass der Bebauungsplan ein Angebotsplan ist, dem der Entwurf des Projektes des Investors zu Grunde gelegt wurde.</p> <p>Er bemängelt, dass alternative Planungen unberücksichtigt blieben (einschließlich zweier Varianten des Investors) und in der Öffentlichkeit nicht zur Diskussion gestellt wurden.</p> <p>Der Einwender stellt fest, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Bebauungsplanentwurf den Investor in keiner Weise zwingt, sein in der Öffentlichkeit vorgestelltes Projekt und die damit zusammenhängenden Versprechungen auch umzusetzen,</li> <li>• das Bauvorhaben mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden kann, er aber umgekehrt überhaupt nicht zwingend zu dieser Lösung führt,</li> <li>• die Vorstellung des Projektes des Mehrheitseigentümers im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit aber genau zu diesem falschen Eindruck geführt hat,</li> <li>• dieser Eindruck von der Verwaltung an keiner Stelle korrigiert wurde.</li> </ul>	<p>Es ist zulässig, dass Wünsche Privater Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern auch städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden.</p> <p>Die Kommune ist bei der Wahl der Planungsinstrumente frei. Sie ist wegen § 1 (3) BauGB nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Sie kann auch einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan aufstellen, der nachträgliche Änderungswünsche ohne Abschluss eines Durchführungsvertrages zulässt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan 313 sind daher so ausgerichtet, dass Planungsalternativen möglich sind.</p> <p>► Zu „Bürgerinformationsveranstaltung am 08.06.2022“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.1.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.2.23	<p>Die Vorgehensweise, einen Bebauungsplan nach einem Projekt zu entwickeln, stellt aus Sicht des Einwenders die Planung vom Groben ins Feine auf den Kopf. Der Einwender stellt fest, dass notwendige städtebauliche Ziele, wie zum Beispiel eine erforderliche Magnetwirkung für die Innenstadt, den Interessen des Investors geopfert wurden.</p> <p>Er gibt zu Bedenken, dass der Bebauungsplan hinsichtlich zukünftiger Wechsel der Eigentümer und Bauherren viel zu unkonkret ist. Aufgrund der Tatsache, dass hier viele Grundstückseigentümer eigene Interessen verfolgen werden, fordert er genauere Vorgaben auch in Teilflächen.</p>	<p>► Zu „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.22.</p> <p>► Zu „Magnetwirkung“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.20.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und die Festsetzungen konkretisiert.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

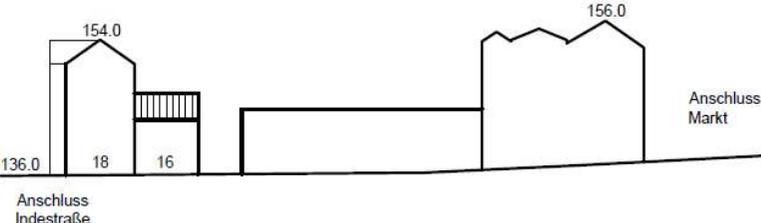
Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.2.24	<p>Der Einwender sieht die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 BauGB mit den damit zusammenhängenden städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen für das Gebiet als geeigneter an. Er bemängelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hier eine Angebotsplanung vorgestellt wird, die den Investor in keiner Weise zwingt, Versprochenes einzuhalten,</li> <li>• mit dem hier vorgestellten Entwurf erhebliche Kosten der Erschließung verbunden sind. Er weist darauf hin, dass es für die Stadt Eschweiler keinen Grund gibt, diese Kosten zu tragen, und entsprechende Verträge zwingend erforderlich sind.</li> </ul> <p>Daher können aus Sicht des Einwenders auch die Verkäufe der städtischen Grundstücke in diesem Areal nur am Ende aller Absprachen und Vertragsverhandlungen erfolgen.</p>	<p>► Zu „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.22.</p> <p>► Zu „Übernahme projektbezogener Straßenumbaukosten“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.19.</p> <p>Die Veräußerung von Grundstücken im Plangebiet sind nicht Gegenstand bauleitplanerischer Regelungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.2.25	<p>Der Einwender erklärt, dass der Bürgermeisterin und dem technischen Beigeordneten eine alternative Planung angeboten wurde, die bisher in dem Verfahren keine Rolle gespielt hat.</p> <p>Er fordert, diese Planung sowohl im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit als auch im Rahmen der Entscheidungsprozesse im Stadtrat mit aufzunehmen. Der Einwender erläutert, dass seitens des Planverfassers die Bereitschaft besteht, sowohl den städtebaulichen Entwurf vorzustellen als auch die Rechte zur Verwendung zu erteilen. Er weist darauf hin, dass sowohl Initiator als auch Planverfasser inzwischen über die Presse bekannt geworden sind.</p>	<p>► Zu „Alternativplanung“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 1.1 bis 1.7 sowie</p> <p>► VV Nr. 349/22 (Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 20.10.2022).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
5.2.26	<p>Der Einwender weist darauf hin, dass seine mit Schreiben vom 11.06.2022 geäußerte Forderung nach einer Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit durch diese Anregungen und Beschränkungen nicht hinfällig wird.</p>	<p>► Zu „Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu dem Punkt 5.1.5</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.3	<u>Schreiben vom 21.07.2022</u>		

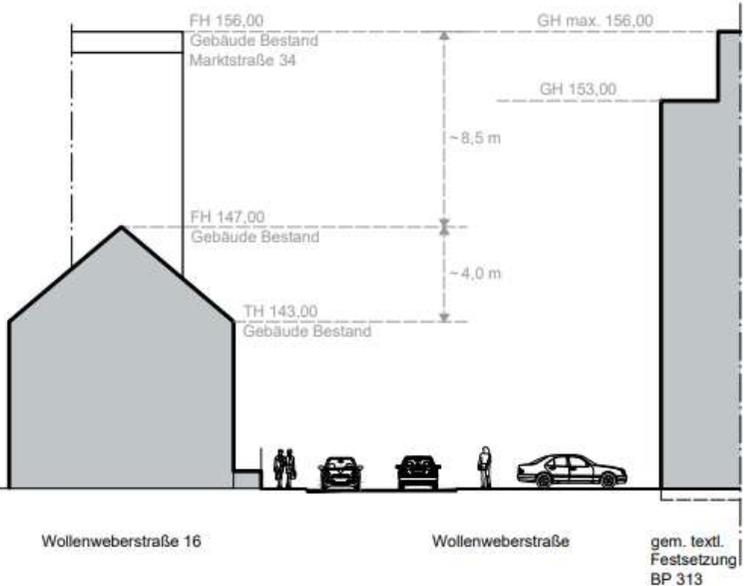
Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Der Einwender kritisiert die Vorgehensweise der Stadt Eschweiler bei der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Mängel sollen nicht erst abgearbeitet werden, wenn der Rat der Stadt darüber zu entscheiden hat. Die Punkte, die einer Abwägung unterliegen, sollen öffentlich diskutiert werden.</p> <p>Dem Einwender ist unverständlich, dass bei der öffentlichen Unterrichtung ein Investorenprojekt vorgestellt wird, das Bebauungsplanverfahren jedoch eine Angebotsplanung darstellt.</p>	<p>Voraussetzung für eine gerechte Abwägung ist neben der vollständigen und korrekten Ermittlung der unterschiedlichen von der Planung berührten Belange auch ihre jeweils angemessene Gewichtung.</p> <p>Die Gewichtung der einzelnen Belange ist eine grundlegende planerische Ermessensentscheidung der Kommune im Rahmen der Abwägung. Sie bestimmt, welches Gewicht sie den verschiedenen Belangen unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele beimisst. Ein genereller (vom konkreten Planungsfall abstrahierter) Gewichtungsvorrang bestimmter Belange besteht nicht. So sind z. B. Naturschutzbelange als öffentliche Belange nicht grundsätzlich höher zu gewichten als die privaten Belange einer angemessenen Nutzung und Verwertung des Grundeigentums. Die Gewichtung ist immer – unter Berücksichtigung des tatsächlichen Betroffenseins – auf den konkreten Planungsfall abzustellen.</p> <p>► Zu „projektbezogener Angebotsbaugebungsplan“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.22.</p> <p>► Zu „öffentlicher Unterrichtung“ = „Bürgerinformationsveranstaltung am 08.06.2022“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>6.1</b>	<b>Einwender 06.1 - Schreiben vom 13.06.2022</b>		
6.1.1	<p>Der Einwender hat an der Bürgerinformationsveranstaltung am 08.06.2022 teilgenommen. Die während dieser Veranstaltung geäußerten Bitten zu ergänzenden Unterlagen zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung wiederholt er mit seinem Schreiben:</p>	<p>Dem Einwender wurde der BP 89 zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
6.1.2	<p>Der Einwender stellt fest, dass dem Bebauungsplanentwurf 313 der rechtsverbindliche Bebauungsplan 89 gegenüber steht. Daher bittet er darum, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan den Beteiligungsunterlagen beizufügen. Zur Erhöhung der Transparenz wäre es aus Sicht des Einwenders wünschenswert, die Abweichungen des rechtswirksamen Bebauungsplans zum Bebauungsplanentwurf 313 in Form einer tabellarischen Gegenüberstellung zu bekommen.</p>	<p>„Abweichungen“ zwischen den Bebauungsplänen 89 und 313 ergeben sich grundsätzlich durch die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen (u. a. BauGB, BauNVO, BauO NRW, DSchG NRW) sowie durch Veränderung u. a. von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der gestalterischen Festsetzungen im neuen Plankonzept. Der neue Bebauungsplan 313 überlagert den früheren Bebauungsplan 89 mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben.</p> <p>Die wichtigsten Plandaten zum Bebauungsplanentwurf werden unter Punkt 9 der Begründung, Teil A aufgelistet. Zudem erfolgt eine Gegenüberstellung</p>	

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der beiden Pläne in Bezug auf die Verdichtung/Versiegelung des Plangebietes beziehungsweise die ökologische Wertigkeit im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.</p> <p>Eine darüber hinausgehende Ermittlung vergleichender Werte ist im Planverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt.</p>	
6.1.3	<p>Der Einwender bittet um den Erhalt der beabsichtigten Ausgestaltung und Verkehrsführung der Wollenweberstraße, um die Verkehrssituation bewerten zu können. Er bittet darum, auch diese Pläne incl. der genauen Gestaltung der Parkflächen den Beteiligungsunterlagen beizufügen.</p>	<p>► Zu „Ausgestaltung und Verkehrsführung der Wollenweberstraße“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3.1 und 3.2</p> <p>Da Straßenausbauplanungen oder konkrete Umgestaltungen von (Landes-) Straßen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, liegen diesbezüglich auch keine Pläne vor.</p> <p>Erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Planungen zum Straßenaus- oder umbau, werden diese frühzeitig dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss und der Öffentlichkeit zur Beratung bzw. Beteiligung vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.1.4	<p>Der Einwender möchte Informationen darüber, wieviele Stellplätze in der Tiefgarage (Zufahrt Wollenweberstraße) und wieviele Parkplätze in der Wollenweberstraße errichtet werden sollen, und mit welchen PKW-Frequenzierungen die Stadt Eschweiler rechnet.</p>	<p>Über die Wollenweberstraße wird eine im Bebauungsplan 313 festgesetzte oberirdische „Fläche für Stellplätze“ erschlossen. Die Zahl der dort möglichen Stellplätze wird sich an den Erfordernissen der zukünftigen Bebauung ausrichten. Das gleiche gilt für die Stellplatzzahl in einer möglichen Tiefgarage, die ebenfalls über die Wollenweberstraße erschlossen werden kann.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzipiert. Gegenstand des Gutachtens war auch die veränderte Verkehrsführung in der Wollenweberstraße. Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt.</p> <p>Ob Parkplätze im Straßenraum nach der Umsetzung des Bebauungsplans und einer möglichen Öffnung der Wollenweberstraße für den Zweirichtungsverkehr noch möglich sind, kann erst im Rahmen einer konkreten Straßenplanung beantwortet werden (► siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.1.3).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.1.5	Der Einwender bittet darum, den Beteiligungsunterlagen einen Detailplan beizufügen, der die Gestaltung der Zulieferung der Einzelhandelsunternehmen über die Indestraße darstellt. Zudem bittet er um Aussagen, mit wieviel Zulieferfahrzeugen in diesem Bereich zu rechnen ist.	Gegenstand des unter Punkt 6.1.4 genannten Gutachtens war auch die Prüfung der Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche (einschließlich erforderlicher Rangierflächen). Änderungen an den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Erläuternde Planunterlagen sind dem Gutachten beigefügt. Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>6.2.</b>	<b>Einwender 06.2 - Schreiben vom 13.07.2022</b>		
	Die Einwender sind Anlieger der Wollenweberstraße 18. Sie bitten, die nachfolgend aufgeführten Einwände im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, da der aktuelle Entwurf die Bestandsimmobilie der Einwender wesentlich tangiert und negativ beeinflusst und für die Entwicklung des Standortes Eschweiler deutlich schädlich ist.		
6.2.1	Nach dem Verständnis der Einwender sollte ein Bebauungsplan eine eindeutige und detaillierte Beschreibung des Bauvorhabens und des Erschließungsplans beinhalten. Nach Prüfung durch die Einwender ist dies nicht gegeben, da viele Darlegungen unkonkret sind, Beschreibungen in der Regel im „Konjunktiv“ formuliert werden und dadurch die dargestellte Planung keine Verbindlichkeit erhält. Aus Sicht der Einwender bedarf es hier eindeutigerer Formulierungen.	Die Planzeichnung des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden überarbeitet bzw. erarbeitet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.2.3	Die Einwender weisen darauf hin, dass in der Begründung, Teil A zum Bebauungsplan auf Seite 5/17 ausgeführt wird, dass das Wohn- und Geschäftshaus Wollenweberstraße 18 5-geschossig ist. Die Einwender führen aus, dass es sich hier um eine 4-geschossige Bauweise handelt.	In der Begründung, Teil A auf Seite 4 wurde der Text wie folgt geändert: „Im Bereich der südlichen Wollenweberstraße bestimmt ein V-geschossig wirkendes Wohn-/Geschäftshaus (Nr. 18) aus den 1980er Jahren das westliche Straßenbild.“  Für die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind die auf den öffentlichen Raum wirkenden Trauf- und Firshöhen des Gebäudes und nicht die rechnerisch ermittelte Geschossigkeit von Bedeutung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.2.4	Der Einwender stellt fest, dass die geplante Bebauung im Rahmen des neu beantragten Bebauungsplans an der Indestraße/Ecke Wollenweberstraße eine II- bis IV-geschossige Bebauung zzgl. eines Staffelgeschosses vorsieht. Diese Art der Bebauung betrifft aus Sicht der Einwender ihre Immobilie an der Wollenweberstraße deutlich, da es hierdurch	Im öffentlichen Baurecht gibt es kein allgemeines Recht auf Erhaltung eines ungehinderten Ausblicks. Werden die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, gibt es auch keinen weiter gehenden Schutz vor Einblickmöglichkeiten. Somit dienen in erster Linie die Abstandsvorschriften des § 6 BauO NRW dazu, für einen ausreichenden Abstand zwischen Gebäuden zu sorgen. Dieser Abstand ist in der Regel so bemessen, dass die	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zu einem geringeren Lichteinfall und somit zur Beschattung ihrer Immobilie kommt,</li> <li>• zu einer Abwertung ihrer Immobilie aufgrund einer deutlich schlechteren Vermietbarkeit.</li> </ul> <p>Gem. rechtskräftigen Bebauungsplan 89 ist hier eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig. Im Rahmen des Vertrauensschutzes nach § 39 des Baugesetzbuches weisen die Einwander dringend darauf hin, die Anzahl der Geschosse sowie die Gesamthöhe des Komplexes entsprechend zu begrenzen.</p>	<p>ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Versorgung mit Tageslicht sichergestellt wird. Daneben verfolgen die Abstandsvorschriften u. a. auch den Zweck, eine ungestörte Nutzung der Freiflächen sicherzustellen und deren unangebrachte Verschattung durch zu nahe heranrückende Gebäude zu verhindern (folgende Abb.: Schnitt Wollenweberstr. 18/Bebauungsplan 313, Höhenangaben gerundet in m ü NHN)</p>  <p>Zugunsten einer städtebaulich gewünschten Verdichtung im zentralen Bereich der Eschweiler Innenstadt wird im Bereich der Wollenweberstraße eine Gebäudehöhe von max. 156,00 m ü NHN festgesetzt.</p> <p><u>Regelungsinhalt des § 39 BauGB (Vertrauensschaden):</u></p> <p>Eigentümer, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Wenn also ein bereits beplantes Gebiet oder auch ein unbeplanter Innenbereich überplant werden, können sich ggf. die</p>	

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Nutzungsrechte an den Grundstücken ändern. Wenn ein Grundstückseigentümer vor der Überplanung einen Rechtsanspruch auf eine bestimmte Nutzung hatte, die er nach der Überplanung nicht mehr ausüben darf, hat er unter Umständen einen Entschädigungsanspruch für eine Wertminderung des Grundstücks.</p> <p>Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für das Gebäude Wollenweberstraße 18 nicht vor.</p>	
6.2.5	<p>Die Einwender fordern nicht nur die Festsetzung der Geschossanzahl, sondern auch der Geschosshöhe sowie der First- und Traufhöhe, um im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine klare Aussage bezüglich des Erscheinungsbildes der Gebäude zu treffen.</p> <p>Die Einwender geben zu bedenken, dass es das Ziel der Stadtplanung sein sollte, First- und Traufhöhen an das nachbarschaftliche Stadtbild anzupassen: Das Wohnhaus Wollenweberstrasse 16 ist 1,5-geschossig, daneben schließt ein II-geschossiger gewerblich genutzter Bereich mit Flachdach an. Ergänzend dazu stellen die Einwender klar, dass die Wollenweberstraße einem starken Gefälle unterliegt. Um eine Ebene auf der Wollenweberstraße darzustellen, müssten entsprechende Zwischengeschosse eingeplant werden. Die Einwender kritisieren, dass diesem Ansatz mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „keine Rechnung getragen“ wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde überarbeitet. Im Plangebiet werden in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen im Kerngebiet und den Urbanen Gebieten maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhen festgesetzt.</p> <p>Der nachfolgende Auszug aus der Abb. 3a auf der Seite 4 der Begründung, Teil A zeigt die schematische Fassadenabwicklung der östlichen Straßenseite der Wollenweberstraße (Höhenangaben gerundet in m ü NHN).</p>  <p>Die historische Bebauung im Einmündungsbereich Wollenweber-/Indestraße wurde im Zuge des Baus der Indestraße in den 1970er Jahren abgerissen. Nur das an die Nr. 18 anschließende (denkmalwerte) Gebäude Wollenweberstraße 16 stammt aus der Zeit vor diesem einschneidenden Stadtumbau. Wie die anschließende Nr. 14 weist es zwei Vollgeschosse auf. Im Einmündungsbereich zum Markt steigt die Gebäudehöhe wieder deutlich an. Die nachfolgende Abbildung schneidet die Wollenweberstraße an der Stelle, die von dem Einwender als kritisch bewertet wurde (folgende Abb: Schnitt Wollenweberstr. 16/Bebauungsplan 313, Höhenangaben gerundet in m ü NHN).</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p>Im Hintergrund zeigt der Schnitt das Eckgebäude Wollenweberstr./Markt.</p> <p>Aufgrund der das Straßenbild prägenden IV-geschossigen Baukörper im unteren Abschnitt der Wollenweberstraße wird zugunsten einer städtebaulich gewünschten Verdichtung im zentralen Bereich der Eschweiler Innenstadt eine Gebäudehöhe von max. 156,00 m ü NHN festgesetzt.</p>	
6.2.6	<p>Die Einwender finden in der Begründung zum Bebauungsplans 313 nahezu keine konkreten Aussagen zu der verkehrlichen Erschließung. Die Überplanung der Wollenweberstraße, welche Bestandteil des Bebauungsplans ist, ist aus ihrer Sicht widersprüchlich.</p> <p>In ihren folgenden Einwänden (6.2.7 und 6.2.8) beziehen sich die Einwender deshalb auf die Anlage 3 der Verfahrensunterlagen (= Begründung, Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie auf Aussagen während der öffentlichen Vorstellung des Verfahrens.</p> <p>Die Einwender stellen fest, dass die Stadt Eschweiler in der Begründung darauf hinweist, dass die Verkehrsführung in der Wollenweberstraße wesentlich geändert werden soll: Der Zustand als Einbahnstraße soll zugunsten eines Zweirichtungsverkehrs aufgegeben werden, gleichzeitig sollen die Stellplätze</p>	<p>Die Planzeichnung des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden überarbeitet bzw. erarbeitet.</p> <p>Die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Wollenweberstraße wird in ihren Abmessungen weitgehend unverändert in den Bebauungsplan 313 übernommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Zu „verkehrliche Erschließung“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3.1 und 3.2.</li> <li>► Zu „Überplanung der Wollenweberstraße“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.1.3.</li> </ul>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>der „Spielhalle“ verlegt bzw. verschoben werden. Breite und Lage von Fuß- und Fahrradwegen ist für die Einwender unklar.</p>		
6.2.7	<p>Die Einwender geben zu bedenken, dass die unter 6.2.6 beschriebene Änderung der Verkehrsführung in der Wollenweberstraße wesentlich den Bestand ihres Hauses Wollenweberstraße 18 tangiert. Den Vertrauensschutz (§ 39 BauGB) sehen die Einwender als wesentlich verletzt an.</p> <p>Die Einwender geben zu bedenken, dass die unter 6.2.6 beschriebenen Veränderungen in der Wollenweberstraße für die vorwiegend älteren Bewohner ihrer Immobilie zu einer sehr problematischen Situation beim Verlassen und Betreten des Hauses führt. Sie vermuten, dass diese dann sofort in den deutlich stärker frequentierten Verkehrsraum treten. Die Einwender können den Planunterlagen nicht entnehmen, wie Bürger (insbes. ältere Bürger) in dieser engen Straßensituation geschützt werden sollen. Die veränderte Verkehrsführung geht aus Sicht der Einwender deutlich zu Lasten der Fußgänger, Eltern mit Kinderwagen und Fahrradfahrer, weil der Straßenraum für diese Verkehrsteilnehmer deutlich beschränkt ist.</p> <p>Zudem befürchten die Einwender, dass es zu einer deutlich höheren Lärmbelastung kommen wird, so dass insgesamt der Wert ihres Hauses aufgrund der deutlich schlechteren Vermietbarkeit gemindert wird. Zudem weisen die Einwender darauf hin, dass sich an der Ecke Wollenweberstrasse/Indestrasse seit über 35 Jahren eine gut besuchte und behindertengerechte Zahnarztpraxis befindet. Sie geben zu bedenken, dass Patienten weiterhin ohne eine verkehrliche Behinderung die Praxis betreten und verlassen können müssen.</p>	<p>Die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Wollenweberstraße wird in ihren Abmessungen weitgehend unverändert in den Bebauungsplan 313 übernommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Wie bereits unter ► Punkt 6.1.3 erläutert, sind Straßenausbauplanungen oder konkrete Straßenumgestaltungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zu einer möglichen Umgestaltung der Wollenweberstraße liegen keine Planungen vor.</p> <p>Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Planungen zum Straßenaus- oder umbau erfolgen, werden diese frühzeitig dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss und der Öffentlichkeit zur Beratung bzw. Beteiligung vorgelegt.</p> <p>► Zu „Regelungsinhalt des § 39 BauGB (Vertrauensschaden)“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.2.4 sowie folgender Hinweis: Grundsätzlich bezieht sich der Vertrauensschutz gemäß § 39 BauGB auf die Änderung des Baurechts für ein Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Dies trifft auf das Grundstück Wollenweberstraße 18 nicht zu, da dieses Grundstück nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 liegt.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die BSV GmbH erstellt. Hierin wurden die Verkehrsbelastungen für den Prognose Nullfall sowie den Prognose Planfall unter Berücksichtigung der Entwicklung des Plangebietes dokumentiert.</p> <p>Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung wurde als Grundlage für schalltechnische Ausbreitungsberechnungen herangezogen. Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt und zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dokumentiert.</p> <p>Darüber hinaus wurden auch die im Zusammenhang mit dem zukünftigen Betrieb in der Nachbarschaft einwirkenden Geräusche berechnet und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm verglichen. Der Gutachter stellt dar, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während des Tages- und Nachtzeitraumes an allen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft unterschritten, also eingehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.2.8	<p>Die Einwender geben weiterhin zu bedenken, dass benachteiligte Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich unzureichend berücksichtigt werden. Hier wird aus Sicht der Einwender völlig vernachlässigt, dass nach der veränderten Verkehrsführung nur noch ein begrenzter Verkehrsraum zur Verfügung steht.</p> <p>Aus Sicht der Einwender müssen Politik und Stadtverwaltung im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung bemüht sein, für einen deutlichen und messbaren Mobilitätswandel gerade im Innenbereich der Stadt allen Verkehrsteilnehmern ausreichend Raum zu geben.</p> <p>In der dargestellten „Planung“ mit einer zweispurigen Straße wird aus Sicht der Einwender den Fahrrad-, Lastenbike- sowie Rollatorfahrenden und dem fußläufigen Verkehr etc. überhaupt kein Raum gegeben. Dies ist für die Einwender vor allem vor dem Hintergrund nicht zu verantworten, dass die Wollenweberstraße die HAUPTerschließung für den Marktplatz darstellt.</p> <p>Für die Einwender erfüllt das Konzept in keinem Bereich die Ansprüche an eine moderne und zukunftsweisende Mobilität im Innenstadtbereich. Aus diesem Grunde sehen die Einwender dahingehend Überarbeitungsbedarf bei der Ausgestaltung der Wollenweberstraße als Hauptanbindung zum Markt, dass alle Verkehrsteilnehmer sich sicher bewegen können. Die Einwender merken an, dass dieses auch im Sinne der Investoren sein sollte, da in dem Bereich eine KITA und seniorengerechtes Wohnen integriert werden sollen.</p> <p>Die Einwender schlagen vor, die Wollenweberstraße als Fahrradstraße auszubilden (Beispiel Münster), Bei einer guten Umsetzung könnte eine schöne Anbindung des Rathausquartiers an die alte Bebauung sowie dem Markt gelingen (Aufwertung der Innenstadt).</p> <p>Die Einwender bemängeln, dass die gesamte vorgelegte Planung keinen roten Faden und kein wirkliches Planungsziel verfolgt.</p>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 6.2.6 erläutert, wurden die Planzeichnung des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht überarbeitet bzw. erarbeitet.</p> <p>Die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Wollenweberstraße wird in ihren Abmessungen weitgehend unverändert in den Bebauungsplan 313 übernommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Wie bereits unter ► den Punkten 6.1.3 und 6.2.7 erläutert, sind Straßenausbauplanungen oder konkrete Straßenumgestaltungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zu einer möglichen Umgestaltung der Wollenweberstraße liegen keine Planungen vor.</p> <p>Zu dem Punkt „moderne und zukunftsweisende Mobilität im Innenstadtbereich“ wird auf Eschweilers Klimaschutzteilkonzept Mobilität (ESKLIMO) verwiesen: Die Stadt hat das „Eschweilers Klimaschutzteilkonzept im Bereich Mobilität“ (Abk. ESKLIMO) erstellen lassen. Dieses wurde in 2019 fertiggestellt und vom Rat der Stadt Eschweiler beschlossen. Es dient in den kommenden Jahren als Handlungsleitfaden für die Verkehrsplanung und -entwicklung und wird Schritt für Schritt umgesetzt (siehe <a href="#">Mobilität &amp; Verkehr   Startseite (eschweiler.de)</a>)</p> <p>► Zu „Planungszielen“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.3.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
6.2.9	Die Einwender fordern eine Festlegung, dass die Anlieger und auch die Stadt Eschweiler in keiner Weise an den Kosten der Erschließungsmaßnahmen beteiligt werden, da hier alleine der Grundstückseigentümer Nutzen aus der Maßnahme zieht und eine Erschließung auch mit der vorhandenen Infrastruktur leistbar wäre.	Wie bereits unter ► Punkt 5.2.17 erläutert, werden die Kostenübernahme für ggf. notwendige Umbaumaßnahmen in der Wollenweberstraße und Änderungen an der Signalanlage durch den Investor durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.2.10	Die Einwender stellen fest, dass die Einfahrt zur neuen Tiefgarage in der Senke der Wollenweberstrasse erfolgen soll. Sie geben zu bedenken, dass sie als Anwohner mehrfach von äußerst relevanten Hochwassern (u.a. 2009	Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen. Dazu gehören Mindesthöhenlagen von Erdgeschossfußböden, etwaige Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

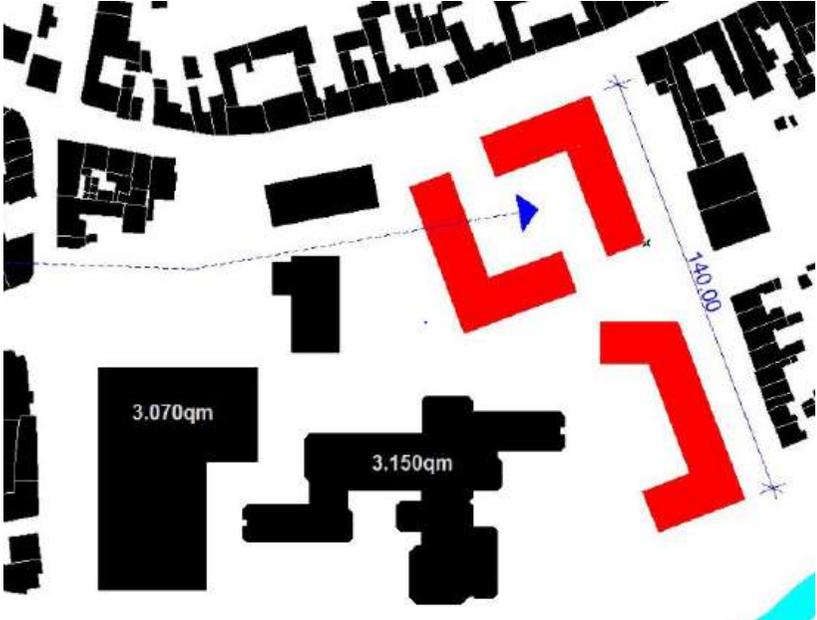
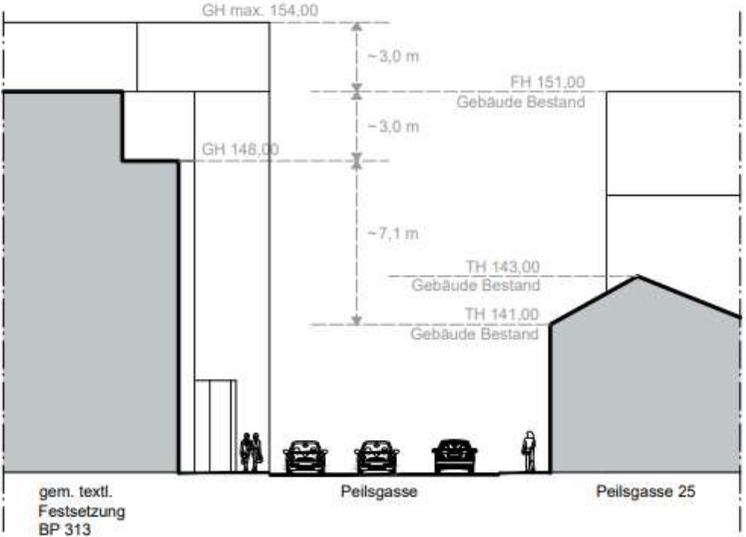
Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>und 2021) betroffen waren. Die durch diese Hochwasser entstandenen enormen Schäden zukünftig (?) zu vermeiden, sollte aus Sicht der Einwender Planungsziel sein. Sie machen deutlich, dass diese Planung nicht im Interesse der Stadt sein kann. Die vorgenannten Aspekte nicht zu berücksichtigen, sehen die Einwender als grob fahrlässig an.</p>	<p>von Wasser und zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen in diesem Gebiet.</p> <p>Unter Punkt I.6 der Textlichen Festsetzungen werden die Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden bestimmt.</p>	
6.2.11	<p>Die Einwender vermissen einen städtebaulichen roten Faden, für sie bleibt der Entwurf in der Ausführung nebulös, beinhaltet keine neuen Mega-Trends und ist in Gänze nicht nachhaltig. Aus Sicht der Einwender sind andere Städte vergleichbarer Größenordnung deutlich weiter und innovativer. Die Einwender befürchten, dass mit der Planung ein CITY-CENTER II mit allen entsprechenden Nachteilen und Problemen entsteht. Sie bemängeln, dass hier nur kurzfristigen Ansprüchen des Investors Rechnung getragen wird und nicht die positive nachhaltige und langfristige Stadtentwicklung der Stadt Eschweiler verfolgt wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund der einzigen verfügbaren Innenstadtfäche empfinden die Einwender dies als nicht „glücklich“. Zudem wird aus ihrer Sicht die Chance, mit einer zielorientierten und nachhaltigen Planung hier Eschweiler ein deutlich neues Gesicht und Image zu geben, verpasst.</p>	<p>Die städtebauliche Steuerung für eine Folgenutzung der Brachfläche ist ein maßgebliches Ziel der Stadtentwicklung und des Bebauungsplans. Dies trägt zu einer nachhaltigen und langfristigen Stadtentwicklung bei. Der Bebauungsplan kann jedoch nur eingeschränkt „Mega-Trends“ oder „Innovationen“ verbindlich festsetzen.</p> <p>Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Aspekte aus den eingegangenen Anregungen in den Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung eingearbeitet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann die Öffentlichkeit hierzu erneut Stellung beziehen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
7.	<b>Einwender 07 – Schreiben vom 17.06.2022</b>		
7.1	<p>Der Einwender hält die zentrale Stellung der geplanten Kita aus den nachfolgenden Gründen für nicht optimal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Kita nimmt einen großen Platz ein, so dass letztendlich vom Quartiersplatz nur einige Durchgänge bleiben.</li> <li>• Nach den Erfahrungen des Einwenders entsteht an Kitas und ähnlichen Einrichtungen ein erhebliches Verkehrsaufkommen von Eltern, speziell zu Bring- und Abholzeiten. Der Einwender befürchtet, dass es auf der Wollenweberstraße zu einer erheblichen Verkehrsbelastung neben dem Parkverkehr zu den Supermärkten kommt.</li> <li>• Von der Kita erwartet der Einwender zumindest vom Aussenbereich eine deutlich erhöhte Lautstärke. Auf Grund der Nähe zu den geplanten Wohngebäuden und auch zum Rathaus ist dies für ihn nicht der optimale Standort.</li> </ul>	<p>Im Bebauungsplan wird kein Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt.</p> <p>Der Bau einer Kita ist sowohl im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) als auch im Kerngebiet (MK) möglich und sinnvoll.</p> <p>Der von einer Kita ausgehende Lärm ist auch in einem Allgemeinen Wohngebiet als verträglich anzusehen und daher in jedem Bereich des Plangebietes als nicht störend zu bewerten. Es ist üblich und zielführend, Kitas an Standorten zu realisieren, in deren Umfeld ein entsprechender Bedarf vorhanden ist. Die Neubebauung bietet die Möglichkeit, im Plangebiet grundsätzlich eine Kita für das Umfeld umzusetzen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.2	<p>Der Einwender schlägt vor, die Kita nicht an dieser exponierten Stelle zu errichten, sondern vielmehr ins Baugebiet Patternhof zu verlagern und hier evtl. eine östliche und eine westliche Kita einzurichten, um einem erhöhten Bedarf gerecht zu werden.</p> <p>Dieser Standort liegt aus Sicht des Einwenders auch noch im Innenstadtbereich, wäre also auch leicht erreichbar, zudem verkehrstechnisch deutlich besser angebunden als der geplante Standort über die Wollenweberstraße.</p>	<p>► Zur Lage der Kita im Plangebiet siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1.</p> <p>In der Stützung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 23.03.2023 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – beschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 297 sollen geändert werden, um die Errichtung einer Kita im Baugebiet Patternhof zu ermöglichen (siehe VV Nr. 104/23).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.3	<p>Der Einwender schlägt vor, bei einer Verlagerung auf dem großen freiwerdenden Raum evtl. weitere Geschäftslokale oder Gastronomieangebote zu errichten.</p>	<p>Die Ansiedlung von Geschäftslokalen und Gastronomiebetrieben ist sowohl im MK als auch im MU möglich. Die Bauherren können ihre Projekte innerhalb eines (u. a. durch den Bebauungsplan) festgesetzten rechtlichen Rahmens umsetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>8.</b>	<b>Einwenderin 08 - Schreiben vom 18.06.2022 und 29.06.2022</b>		
8.1	<p><u>Schreiben vom 18.06.2022</u></p> <p>Die Einwenderin gibt zu bedenken, dass durch die Klimaveränderungen das Problem „Klimawandel verändert den Städtebau“ kontinuierlich größer wird. Sie weist darauf hin, dass das Umweltbundesamt zunehmende Hitzeperioden prognostiziert, mehr Menschen in die Städte ziehen und gerade für ältere und kranke Menschen sowie für Kleinkinder die Hitze gesundheitlich kritisch ist.</p> <p>Die Einwenderin erläutert, dass Experten mehr Grün und Blau im Städtebau empfehlen, um gegen die Wärmeinseln vorzugehen: Mehr Bäume, Rasen und Pflanzen sowie mehr Wasserflächen. Sie weist auf das Portal Inkas des Deutschen Wetterdienstes hin: Hier können Kommunen herausfinden, was bei ihnen am wirkungsvollsten ist. Im Weiteren verweist sie auf das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), das nach eigenen Angaben für Städte eine Toolbox mit Beispielen für klimagerechte Bauten entwickelt.</p> <p>„Weniger ist mehr.“</p> <p>Die Einwenderin wünscht sich nachhaltiges und recylbares Baumaterial/ Holz und erwartet die Einführung des digitalen „Recycle passes“ und eine vorab Berechnung des CO2-Bedarfs (um Einsparungen) während der Bauphase anzuregen. Zudem wünscht sich die Einwenderin vorgefertigte Konstruktionsteile. CO2-Einsparung.</p>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 1.5 dargestellt, werden im Bebauungsplan zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte durch textliche Festsetzungen verankert (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie).</p> <p>Die Festsetzung einer ökologischen Bauweise, gerade auch die Materialauswahl und Gebäudekonstruktion, ist kein Regelungsinhalt bauleitplanerischer Festsetzungen.</p> <p>Der Umgang im Planverfahren mit dem Thema „Luft und Klima“ wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) unter Nr.2.2 weiter ausgeführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.2	<p><u>Schreiben vom 29.06.2022</u></p> <p>Die Einwenderin beantragt einen Anwohnerparkausweis für die Kolpingstraße während der Bauzeit. Auf Nachfrage konkretisiert die Einwenderin ihr Anliegen und beantragt die Einrichtung einer Anliegerparkzone im Zuge der Bebauung des RathausQuartiers.</p>	<p>Die gewünschte Anliegerparkzone liegt außerhalb des Plangebietes. Der Wunsch der Einwenderin wurde an das zuständige Fachamt weitergeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>9</b>	<b>Einwender 09 – Schreiben vom 29.06.2022</b>		
9.1	<p>Der Einwender kritisiert, dass der Maßstab für den städtebaulichen Entwurf der Baufirma nicht die nähere Umgebung, die gewachsene Stadt, sondern der vor 44 Jahren förmlich vom Himmel gefallene, „stadtunmaßstäbliche Rathaus-Baukörperklotz“ ist. Alleine schon daher fügt sich der Entwurf aus Sicht des Einwenders nicht in die Stadtstruktur ein.</p> <p>Der Einwender verweist auf den § 34 (1) BauGB, wonach neue Gebäude sich aber nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen müssen und aus dem Rahmen fallende Gebäude (Fremdkörper) dabei kein Maßstab sind.</p> <p>Der Einwender führt aus, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der geplante Wohnbaublock an der Ecke Peilsgasse/Dürener Straße völlig überdimensioniert, ortsfremd und mit einer Geschosshöhe von bis zu IV zudem viel zu hoch in der dritten Dimension geplant ist,</li> <li>• die gegenüberliegenden Gebäude der Dürener Straße sowie der Peilsgasse durchgehend nur zweigeschossig sind - bis auf wenige dreigeschossige Ausnahmen,</li> <li>• die Bestandsgebäude der beiden Bezugsstraßenseiten ausschließlich traufständige, steile Satteldächer haben,</li> <li>• die geplante Flachdachausbildung des Baublocks ortsfremd und insofern nicht, wie das Baugesetz es fordert, aus dem Bestand hergeleitet ist.</li> </ul>	<p>Die im Plangebiet liegende sowie an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung in der Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse wurde aufgenommen. In der Begründung unter Punkt 1.2 – Heutige Situation – zeigen einige schematische Abbildungen die Bestandssituation. Insbesondere in den Straßenabschnitten mit gegenüberliegender historischer Bausubstanz wurden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen zur Lage der Baukörper, zu den Dachformen und Gebäudehöhen „stadtmaßstäblich“ überarbeitet.</p> <p>Grundsätzlich erfolgt die Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Städte und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung (Artikel 28 (2) GG und Art. 78 (1) S. 1 LV) in eigener Verantwortung. Sie kann in planerischer Gestaltungsfreiheit dafür sämtliche in § 9 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten nutzen, soweit sie städtebaulich begründet sind und der Umsetzung ihrer angestrebten städtebaulichen Konzeption dienen.</p> <p>Die von dem Einwender geforderte Anwendung des § 34 (1) BauGB ist planungsrechtlich hier nicht zulässig, da es sich nicht um einen unbeplanten Innenbereich handelt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 89. Sofern das Planverfahren zum Bebauungsplan 313 noch keinen Stand nach § 33 BauGB erreicht hat, ist hier gemäß § 30 (1) BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
9.2	<p>Das quasi versprengt liegende ca. 35 Meter lange Haus mit Satteldach (gegenüber der denkmalgeschützten Hofanlage Dürener Straße 59) wird aus Sicht des Einwenders städtebaulich als ein „Panoptikum-Baukörper“ wahrgenommen. Er gibt zu bedenken, dass diese Wirkung noch durch den Rücksprung des Baukörpers um 8 Meter von der ursprünglichen, historischen Straßenrandbaulinie verstärkt wird. Laut Planverfasser ist der Rücksprung darin</p>	<p>Für diesen Bereich mit der gegenüberliegenden historischen Bausubstanz wurden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen zur Lage des Baukörpers, zur Dachform und zur Gebäudehöhe „stadtmaßstäblich“ überarbeitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>begründet, dass dort in senkrecht angeordneten Parktaschen, „Abstellraum für Stehzeuge“ entlang einer Einbahnstraße geschaffen werden soll.</p> <p>Der Einwender zweifelt an, dass PKW-Abstellraum formgebend für die städtebauliche Figur des Entwurfes an so einer wichtigen Stelle sein soll.</p>		
9.3	<p>Der Einwender kritisiert die Planung des Parkplatzes für die beiden Supermärkte mit einer Fläche von 2.000 Quadratmetern als absolutes No-Go und völlig aus der Zeit gefallen. Ihn erinnert die Planung an den Marktplatz, der einst Parkplatz für den ersten Aldi in Eschweiler war. Der Einwender verweist auf die einzigartige, frei beplanbare, innerstädtische Lage, in unmittelbarer Nähe zu Marktplatz und Kirche. Er kritisiert den in dem Probeentwurf gezeigten Vorschlag der Firma, an dieser Stelle einen oberirdischen Parkplatz zu errichten.</p>	<p>An der Wollenweberstraße soll keine zum Markt konkurrierende Platzfläche entstehen. Vielmehr soll hier in direkter Verlängerung der Straße „Markt“ eine von allen potentiellen gewerblichen Nutzern geforderte, ebenerdige offene Stellplatzanlage liegen. Sie wird über die Wollenweberstraße erschlossen. An dieser Stellplatzanlage vorbei werden Besucher fußläufig zu einer größeren Freifläche am nördlichen Eingang des Rathauses geführt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Straßengevierts keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost führen. Von dieser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Dürener Straße.</p> <p>Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.4	<p>Der Einwender empfindet es als einen städtebaulichen Fauxpas ersten Ranges, dass die Fläche von 2.000 Quadratmetern, aber auch die umgebenden Flächen, nicht einer „stadtgerechten“ Bebauung zugeführt werden. Er gibt zu bedenken, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die beiden geplanten Supermärkte besser zusammen als ein Vollsortiment an die Peilsgasse, somit an den östlichen und verkehrstechnisch gut angebundenen Rand des Areals gehören und</li> <li>• die Einbahnstraßenregelung der Wollenweberstraße beibehalten werden kann/muss.</li> </ul>	<p>Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Umsetzung einer „stadtgerechten“ Bebauung ist in beiden Baugebieten möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten keine konkreten Vorhaben fest. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Wollenweberstraße ist gegenüber dem Bestand nur geringfügig vergrößert und somit weitgehend unverändert.</p> <p>Regelungen zur Fahrtrichtung in den Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.5	<p>Der Einwender kritisiert die exponierte und unangemessene Positionierung der Kita am Parkplatzrand (Lage „mit der Wichtigkeit einer „Wallfahrtskapelle“). Er erläutert, dass die Kita ein „dienendes Gebäude“ ist, ein Zweckbau für den sogenannten „Gemeinbedarf“, welches andernorts, wenn überhaupt, auch im Planareal integriert werden kann.</p>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 7.1 ausgeführt, wird im Bebauungsplan kein Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt.</p> <p>Der Bau einer Kita ist sowohl im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU1 – MU4) als auch im Kerngebiet (MK) möglich und sinnvoll.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9.6	<p>Der Einwender führt aus, dass der Gebäudekomplex an der Wollenweberstraße die gleiche Grundfläche wie das ganze Rathausgebäude nebst Ratsaal und Fraktionsräumen hat.</p> <p>Er gibt zu bedenken, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Komplex das Rathaus so eng einschnürt, dass eine Verbindung zur Indestraße nur über eine knapp zwei Meter schmale kleine Treppe entlang einer (überdachten) Zuliefferrampe möglich ist,</li> <li>• an der Nordseite der Stadtbücherei durch die Ausdehnung und viergeschossige Höhe des Komplexes ein völlig überdimensioniertes Gebäude entsteht, das in Verbindung mit dem Rathausbaukörper einen engen, hinterhofartigen Angstrraum erzeugt, der nicht zu verantworten ist,</li> <li>• in diesem größten Gebäudekomplex des Planareals keine Wohnnutzung vorgesehen ist und auch nach B-Plan-Vorentwurf nicht zulässig sein soll, und dieser nach Feierabend und Geschäftsschluss völlig „ausgestorben“ sein wird,</li> <li>• dies im Zusammenspiel mit dem merkwürdig zusammengewürfelten übrigen Baukörpermix des Entwurfes der Baufirma die „Ghettoisierung“ des Gesamtareals befördert.</li> </ul>	<p>Ähnlich der heutigen Bestandssituation wird über eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche die Wegeverbindung von der Indestraße zur Nordseite des Rathauses (ehem. „Trillersgasse“) in einer Breite von ca. 5,00 m gesichert. Eine weitere potentielle Wegeverbindung auf der Nordwestseite des Rathauses wird auf einer Breite von ca. 2,00 m gesichert. Diese „Wegeverbindungen“ beidseitig des Rathauses stellen ein ausreichend dimensioniertes Verbindungsangebot für den Fuß- und Radverkehr dar.</p> <p>Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen regeln die gesetzlichen Vorgaben der BauO NRW die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Baukörpern u. a. zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Beachtung des geltenden Rechts bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird als ausreichend erachtet, um die von dem Einwender skizzierten Szenarien zu verhindern.</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan u. a. als Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die nordwestlich des Rathauses liegende Fläche wird als Kerngebiet ausgewiesen und nimmt ca. 18 % des Plangebietes ein. Wohnnutzungen sind hier zwar ausgeschlossen, möglich sind jedoch vielfältige gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen. Das nord- und südöstlich des Rathauses gelegene Urbane Gebiet nimmt ca. 42,5 % des Plangebietes ein. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.</p> <p>Für eine von dem Einwender erwartete Ghettoisierung des Gesamtareals liegen aufgrund der möglichen Nutzungsvielfalt im Plangebiet keine nachvollziehbaren Gründe vor.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
9.7	Der Einwender kritisiert mit Verweis auf die Vogelperspektive des Investors, dass die Dimension der V-geschossigen Gebäudewand, den der klammerartige Baukörper entlang der Peilsgasse mit dem gleich hohen Wohnbaublock bildet, gigantisch, monoton strukturiert und völlig „stadtunangemessen“ ist.	<p>Sowohl der Entwurf des Investors als auch der Bebauungsplan wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit überarbeitet.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt an der Peilsgasse eine gestaffelte Baugrenze fest, Die obere Ebene eines zukünftigen Gebäudekomplexes wird so von der Straßenseite abrücken, dass die Höhenwirkung des Gebäudes zur Bestandsbebauung reduziert wird. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Schnitt durch die untere Peilsgasse.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	 <p><b>Planausschnitt aus der Stellungnahme des Einwenders 08 (siehe Anlage ..)</b></p> <p>Er führt aus, dass die fast 18 Meter hohe Gebäudewand in Summe 113 Meter lang ist, mit einer Unterbrechung von 27 Metern; vis à vis sind die Gebäude der Peilsgasse mit Satteldächern maximal dreigeschossig und im Durchschnitt rund zehn Meter niedriger.</p>	 <p>Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs und der gegenüberliegenden deutlich niedrigeren Bestandsbebauung wird im Bebauungsplan eine Höhenstaffelung der Baukörper festgesetzt.</p> <p>Durch die Staffelung der Gebäudehöhen und die Gliederung der Baukörper soll einer möglichen monotonen Wirkung der zukünftigen Bebauung entgegengewirkt werden.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes herrscht vorwiegend eine geschlossene Bebauung vor, so dass sich die geplanten überbaubaren Bereiche von der damit ermöglichten Gebäudelänge her in die Umgebung einfügen.</p>	
9.8	<p>Der Einwender erläutert, dass sich durch die unmotiviert wirkende und versprengte Anordnung der Gebäude im Planareal Restzwischenräume bilden, die keinerlei Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten bieten. Der Einwender fragt sich, wer im Schatten des Rathauses und im Durchzug auf einem dort vorgesehenen „Quartiersplatz“ einen Kaffee trinken möchte. Er beschreibt diese Zwischenräume als zufällige „Abfallprodukte“, die seiner Ansicht nach lediglich mit etwas „Schamgrün“ kaschiert und mit Spielgeräten hier und da sozial aufgehübscht werden.</p>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 5.2.21 ausgeführt, setzt der Bebauungsplan innerhalb des Straßengevierts keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost führen. Von dieser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Dürener Straße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Auch die Durchwegung der Baukörperanordnungen ist aus seiner Sicht unstrukturiert und lässt lediglich eine Durchquerung in Ost-West-Richtung (und umgekehrt) zu.</p>  <p>Planausschnitt aus der Stellungnahme des Einwenders 08 (siehe Anlage ..)</p> <p>Er gibt zu bedenken, dass eine Verbindung von Nord nach Süd ausschließlich entlang von Tiefgarageneinfahrten über hühnerleiterähnliche, knapp zwei Meter breite Treppen möglich ist und eine Anbindung des vorgeschlagenen neuen Quartiers an die Inde mit einem dort geplanten neuen Inde-Boulevard so praktisch nicht mehr möglich ist. Er sieht die „Nottreppen“ vielmehr als eine Ausladung, denn eine Einladung, den Boulevard zu erreichen und das neue Quartier mit der Südstadt zu verbinden.</p>	<p>Der Bebauungsplan einschließlich Lage und Breiten der o. g. Wegeflächen wurden u. a. auch zur Vermeidung potentieller „Angsträume“ im Plangebiet überarbeitet (siehe auch ► Punkt 9.7).</p> <p>Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p>	
9.9	<p>Der Einwender stellt zusammenfassend fest, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Probeentwurf des Bauunternehmers Ten Brinke mit guter Stadtplanung oder mit fach- und zeitgerechtem Städtebau aus den vom Einwender</li> </ul>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 5.1.2 ausgeführt, ist gemäß § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig u. a. über sich wesentlich unterscheidende</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>beschriebenen Gründen nichts zu tun hat und den vehementen Widerspruch des Einwenders erfährt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die erst jetzige Beteiligung der Öffentlichkeit zu so einem späten Zeitpunkt im Planverfahren für den Einwender eine Farce darstellt, da dieser (der den Planverfahren zugrunde liegende städtebauliche Entwurf) bereits von einem Gremium des Stadtrates (ohne Bürgerbeteiligung) beschlossen wurde und er damit verfestigt wurde und ist.</li> <li>im Ringen um die beste Lösung für Eschweiler endlich alternative Ideen und Planansätze auf den Tisch und bereits vorhandene Alternativentwürfe unverzüglich in der offiziellen Diskussion Berücksichtigung finden müssen.</li> <li>eine Kommune (hier die Stadtverwaltung) sich nicht in erster Linie nur Investoren verpflichtet fühlen darf, sondern vorrangig bei der Ausformulierung von Bauleitplanung den Lebensraum der Menschen in Eschweiler im Blick haben muss.</li> </ul>	<p>Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.</p> <p>Ab 2017 wurden unterschiedliche städtebauliche Ideen bzw. Alternativplanungen für das Plangebiet im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss oder im Rat der Stadt Eschweiler vorgestellt und beraten. Sie sind u. a. in den Sitzungsvorlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>VV Nr. 021/17 als Anlage 2,</li> <li>VV Nr. 048/19 als Anlagen 3 ff. oder</li> <li>VV Nr. 403/21 als Anlagen 1 – 3 (3 Varianten)</li> </ul> <p>beigefügt. Der Bebauungsplan wird im formalen Planverfahren gem. §§ 1 ff. BauGB als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Dabei ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, sich ein Vorhabenkonzept zu eigen zu machen und dieses planungsrechtlich vorzubereiten (projektorientierter Bebauungsplan).</p>	
<b>10.</b>	<b>Einwender 10 – Schreiben vom 19.07.2022 (sowie Ergänzung der Adresse mit inhaltsgleichem Schreiben vom 19.07.2022)</b>		
	<p>Der Einwender macht folgende Vorschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Springbrunnen mittig im Quartier oder bachähnlicher Wasserlauf,</li> <li>große LED-Leuchtwand mit Nachrichten und Wettervorhersage, sowie Infos für Ausflüge rund um Eschweiler (LED-Wand kann ggf. bis morgens ausgeschaltet werden),</li> <li>schöne Quartiersüberdachung in der Mitte des Quartiers, im Stil offener französischer Markthallen,</li> <li>mehr Gastronomie</li> <li>Aussichtsturm mit Blick über ganz Eschweiler, zum Besteigen oder Aufahren (kl. Fahrstuhl),</li> <li>kleineres Kino (ca. 200 Sitzplätze) integrieren,</li> <li>Jugendtreff.</li> </ul>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 5.2.21 ausgeführt, setzt der Bebauungsplan keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind.</p> <p>Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan u. a. als Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Umsetzung der Projektvorschläge ist in beiden Baugebieten möglich.</p> <p>Die Vorschläge des Einwenders wurden an den Investor weitergeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>11.</b>	<b>Einwenderin 11 – Schreiben vom 08.07.2022</b>		
11.1	<p>Die Einwenderin hat bei der Bürgerinformation am 08.06.2022 erfahren, dass es rund 50 Bewerbungen für das Rathaus Quartier gab. Sie fragt nach, wieso nur die Planung von Ten Brinke vorgestellt wurde.</p>	<p>Die Immobilie City-Center-/Hertie-Komplex stand vor ihrem Verkauf 2016 an die heutigen Eigentümer bereits 7 Jahre leer. In den Zeiten des Leerstands, aber auch nach dem Abriss, haben immer wieder Interessenten z. B. nach</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>den Möglichkeiten der Flächennutzung, einem potentiellen Erwerb oder Kontaktdaten gefragt.</p> <p>Ab 2017 wurden unterschiedliche städtebauliche Ideen bzw. Alternativplanungen für das Plangebiet im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss oder im Rat der Stadt Eschweiler vorgestellt und beraten. Sie sind u. a. in den Sitzungsvorlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VV Nr. 021/17 als Anlage 2,</li> <li>• VV Nr. 048/19 als Anlagen 3 ff. oder</li> <li>• VV Nr. 403/21 als Anlagen 1 – 3 (3 Varianten)</li> </ul> <p>beigefügt.</p>	
11.2	<p>Für die Einwenderin ist die Lage des Parkplatzes nicht schlüssig. Sie sorgt sich zum Einen um die Sicherheit der Kinder, wenn sie zum Kindergarten gebracht werden. Zum Anderen fragt sie nach der Sicherheit der Senior*innen, die beim Einkauf von auf- und abfahrenden Autos gefährdet werden</p>	<p>Über die Wollenweberstraße wird eine im Bebauungsplan 313 festgesetzte oberirdische „Fläche für Stellplätze“ erschlossen. Die Zahl der dort möglichen Stellplätze wird sich an den Erfordernissen einer zukünftigen Bebauung ausrichten.</p> <p>Im Bebauungsplan wird kein Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Der Bau einer Kita ist sowohl im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) als auch im Kerngebiet (MK) möglich und sinnvoll. Sollte eine Kita im Bereich des MU4 errichtet werden, ist im Rahmen der Bauantragsstellung vor einer möglichen Genehmigung auch die Frage einer gesicherten Erschließung zu betrachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.3	<p>Die Einwenderin fragt nach, wie das Thema der Feuerwehruzufahrt organisiert ist und ob die Bewegungsflächen hierfür ausreichen.</p>	<p>Die Erstellung von Brandschutzkonzepten sowie die Festlegung notwendiger Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind Gegenstand der Bauantragsstellung und nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>12.</b>	<b>Einwender 12 – Schreiben vom 11.07.2022</b>		
12.1	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass die ca. 4 m hohe Tiefgaragenmauer, die im Bereich Peilsgasse/Ecke Indestraße durch das Gefälle von der Dürener Straße in Richtung Indestraße zwangsläufig entsteht, (Haus 4), die selben Probleme aufwirft wie die ehemalige Mauer auf der Dürener Straße (auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans 89).</p> <p>Der Einwender regt an, unter Beachtung der Nachbarn hier eine verträgliche Lösung zu finden.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Außenwandflächen von Gebäuden unterhalb der Erdgeschossenebene in allen Baugebieten zu begrünen sind. Die Festsetzung betrifft auch die Fassadenflächen an der Peilsgasse.</p> <p>Auf den vorgenannten Flächen muss die Anpflanzung von selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen erfolgen. Durch die Bepflanzung der Wände sollen negative Auswirkungen der hohen Untergeschosse auf den Straßenraum und die gegenüberliegende Bebauung vermieden werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.2	Der Einwender fordert, dass die Stellplätze auf der Dürener Straße einen öffentlichen "Charakter" erhalten sollen. Sie sollen sowohl dem privaten als auch dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Gleiches gilt für die Stellplätze an der Wollenweberstraße.	Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. In der Dürener Straße sind im öffentlichen Raum nachrichtlich durch Baumbeste gegliederte Parkplätze dargestellt.  Auf dem Vorhabengrundstück sind, erschlossen über die Wollenweberstraße, Flächen für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt. Die Stellplätze sind der privaten Nutzung vorbehalten. Sie liegen nicht auf öffentlichen Flächen und stehen somit auch nicht der Öffentlichkeit zur uneingeschränkten Benutzung zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
12.3	Aus Sicht des Einwenders ist die Kita inmitten des B-Plans gegenwärtig wie auch zukünftig fehlentwickelt. Der Einwender fordert <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Planung der Kita am Standort Patternhof, wie ursprünglich geplant, sowie</li> <li>• die Beachtung eines für Kinder geeigneten Schutzzauns (Spielplatz und angrenzende Flächen) gleich welcher Höhe, was den Eindruck eines Gefängnisses o.ä. mit sich bringt. Er weist darauf hin, dass die Sicherheit der Kinder ohne eine solche Begrenzung bzw. einen solchen Zaun nicht gewährleistet wäre.</li> </ul>	<p>► Zur „Lage der Kita im Plangebiet“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1.</p> <p>► Zur „Planung der Kita am Standort Patternhof“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.2.</p> <p>Die Planung von Kindertagesstätten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.4	Der Einwender fordert, in den Untergeschossen der jeweiligen Baukörper (Haus 1 - 4 im Erdgeschoss) Einzelhandelsflächen zur Verfügung zu stellen.	Die Ansiedelung von Geschäftslokalen und Gastronomiebetrieben ist sowohl im MK als auch im MU in den Erdgeschossen möglich. Die Bauherren können ihre Projekte innerhalb eines (u. a. durch den Bebauungsplan) festgesetzten rechtlichen Rahmens umsetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.5	Der Einwender fordert, die Zu- und Abfahrten so zu gestalten, dass selbst bei Rückstau zu den Hauptverkehrsstraßen Indestraße und Dürener Straße diese nicht übermäßig belastet werden.	Für den Bebauungsplan wurde im Januar 2023 das Verkehrsgutachten zur Entwicklung des RathausQuartiers in Eschweiler aus dem Jahr 2020 (BSV Aachen) aktualisiert.  Die im Bebauungsplan festgesetzten möglichen Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden gutachterlich untersucht. Eine Belastung (z. B. durch Rückstau) der Hauptverkehrsstraßen Indestraße und Dürener Straße konnte gutachterlich nicht festgestellt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>13.</b>	<b>Einwenderin 13 – Schreiben vom 14.07.2022</b>		
	Die Einwenderin äußert sich mit einem Vorschlag als Interessenvertretung der Nutzer der Stadtbücherei, aber auch als Bürgerin zu den Plänen im Rahmen der Bürgerbeteiligung.	Die Anregung kann ggf. nur im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen des Rathauses (als Hochbaumaßnahme) bzw. des Rathausvorplatzes Berücksichtigung finden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Die Einwenderin beklagt die Situation im Eingangsbereich der Stadtbücherei: Dieser ist eng, dunkel, wenig einladend und macht Rollstuhlfahrenden und Familien mit Kinderwagen Probleme. Es gibt keine selbstöffnende Schiebetür, das Raumangebot ist minimal und wird durch die Schließfächer noch verkompliziert. Es ist kaum möglich, dass jemand hineingeht und gleichzeitig ein anderer herauskommt; seine Tasche kann man nur einschließen, wenn niemand sonst im Flur ist, weil man sich gegenseitig im Weg ist.</p> <p>Aus Sicht der Einwenderin eröffnet die Neugestaltung des Rathausquartiers mit der Neuansiedlung der VHS, dem zweiten großen kommunalen Bildungsanbieter, direkt neben der Stadtbücherei die Chance, hieran etwas zu ändern. Die Einwenderin regt an, die Stadtbücherei zum Rathausquartier hin mit einem zusätzlichen, einladenden und funktionalen Zugang zu öffnen. Ideal wäre aus Sicht der Einwenderin die Schaffung eines Eingangs an der Achse "Markt" oder eine gemeinsame Unterbringung von VHS und Stadtbücherei als Bildungszentrum.</p> <p>Die Einwenderin bittet, diese Überlegungen in die Planung des Rathausquartiers mit einzubeziehen.</p>		
<b>14.</b>	<b>Einwenderin 14 – Schreiben vom 14.07.2022</b>		
14.1	<p>Die Einwenderin stellt fest, dass für sie die vorgelegten Pläne in keinsten Weise up to date und schon gar nicht zukunftsfähig sind. Sie verweist auf von Investoren geplante Wohnanlagen, die in der Vergangenheit bereits zur Ghettoisierung beigetragen haben, z.B. Gropiusstadt/Berlin, bis auch Gutenbergstraße/Eschweiler.</p>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 9.6 dargestellt, werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan u. a. als Kerngebiet (MK) und Urbane Gebiet (MU) festgesetzt.</p> <p>Die nordwestlich des Rathauses liegende Fläche wird als Kerngebiet ausgewiesen und nimmt ca. 18 % des Plangebietes ein. Wohnnutzungen sind hier ausgeschlossen; möglich sind jedoch vielfältige gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen. Das nord- und südöstlich des Rathauses gelegene Urbane Gebiet nimmt ca. 42,5 % des Plangebietes ein. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.</p> <p>Für eine von der Einwenderin erwartete Ghettoisierung des Gesamtareals liegen aufgrund der möglichen Nutzungsvielfalt im Plangebiet keine nachvollziehbaren Gründe vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14.2	Die Einwenderin zweifelt an, dass sich die zukünftigen Bewohner der Wohnanlage in den Flächen oder Grüngeländen innerhalb dieser Wohnkomplexe aufhalten werden. Als Beispiel führt die Einwenderin den Brunnenhof an. Dort hat die Einwenderin in den letzten 35 Jahren noch nie jemanden in diesem Innenraum „chillen“ sehen, auch spielen dort niemals Kinder, niemand hält sich dort auf.	Zeichnerisch und textlich werden Festsetzungen getroffen, die zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung verankern (Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie, etc.). Grundsätzlich gestattet der Angebotsbebauungsplan durch die Gebietsausweisung „Urbane Gebiete“ eine breite Nutzungsmischung: Der § 6a (2) BauNVO ermöglicht eine Entwicklung des Plangebietes in vielfältige Richtungen; u. a. kann es sich auch zu einem (verdichteten) Wohnstandort in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen entwickeln.  Die Aufenthaltsqualität im Plangebiet kann erst nach der Umsetzung der Bauleitplanung beurteilt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.3	Die Errichtung einer Kita inmitten der zu bebauenden Fläche betrachtet die Einwenderin als äußerst fragwürdig. Eine Kita gehört für die Einwenderin an den Stadtrand, dorthin wo frische Luft ist und außerdem habe die Stadt Eschweiler in der Stadtmitte bereits mehrere Kitas.	► Zur „Lage der Kita im Plangebiet“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.4	Die Einwenderin schlägt vor, dass die Stadt das Grundstück zurückkauft und, solange weder Geld noch Konzept zur Bebauung vorhanden sind, dort eine grüne Wiese einzurichten und später, wenn wieder Geld da ist, ein ganz anderes Bauvorhaben, diesmal innovativ und zukunftsorientiert, zu bauen.  Vorausgehen sollten die Fragen: Was will Eschweiler, wer ist Eschweiler, was ist Zukunft in und für Eschweiler, wer soll nach Eschweiler kommen, welches Leben haben wir derzeit in Eschweiler und welches Leben wünschen wir uns? Fragen, die vor einer weiteren Planung zuerst bearbeitet werden sollten. Bevor die Stadt Eschweiler keine Klarheit über diese grundlegenden Pfeiler hat, betrachtet die Einwenderin derzeit geplante Bauten an dieser Stelle als verantwortungslos für die Zukunft der Stadt.	Die Immobilie war nie im Eigentum der Stadt Eschweiler, ein „Rückkauf“ somit nicht möglich.  Grundsätzlich ist jedoch auch ein Kauf des Grundstücks für die Stadt wirtschaftlich nicht darstellbar.  Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen Ziele werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.	<b>Einwender 15 – Schreiben vom 15.07.2022</b>		
15.1	Die Einwender nehmen als Bürger*innen und Anwohnende zum Bebauungsplan 313 wie folgt Stellung:  Die Einwender äußern Bedenken gegen das Sicheinfügen, weil sich das gesamte Bauvorhaben, welches auf dem Bebauungsplan 313 aufbauen soll, am Rathauskomplex orientiert und nicht an der umliegenden, bewachsenen und teilweise historischen, denkmalgeschützten Bebauung.	► Zu den „Bedenken gegen das Sicheinfügen“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 9.1	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
15.2	Die Einwender äußern Bedenken gegen den Verkehrsfluss, und zwar hinsichtlich des ruhenden als auch hinsichtlich des fahrenden Verkehrs, insbesondere mit Hinblick auf die vorliegenden Verkehrsgutachten. Sie geben zu bedenken, dass die Verkehrsgutachten zum ursprünglich beantragten Bauvorhaben, für welches die Befreiungen erteilt wurden, gefertigt wurden.	Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzeptioniert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
15.3	Die Einwender äußern Bedenken gegen eine viergeschossige Bebauung entlang der Dürener Straße, da dort eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden ist, die geplanten Gebäude würden aus Sicht der Einwender die gesamte vorhandene Bebauung überragen und als Fremdkörper erscheinen.	Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. ► Zur „Bebauung entlang der Dürener Straße“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 9.2.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
15.4	Die Einwender äußern Bedenken aufgrund der Vielzahl der entstehenden versiegelten Flächen.	Der Bebauungsplan 313 überplant den Bebauungsplan 89, der für das Plangebiet mit einer überwiegenden MK-Ausweisung eine fast vollständige Versiegelung ermöglicht. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet als Kerngebietsfläche dar. Kerngebietsflächen zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus.  Die wichtigsten Plandaten zum Bebauungsplanentwurf werden unter Punkt 9 der Begründung, Teil A aufgelistet. Zudem erfolgt eine Gegenüberstellung der beiden Bebauungspläne 89 und 313 in Bezug auf die Verdichtung/Versiegelung des Plangebietes beziehungsweise die ökologische Wertigkeit im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.  Im Ergebnis ergibt sich durch die Überplanung eine deutliche Verbesserung in der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.5	Die Einwender äußern Bedenken, da die Gebäudehöhen, die Trauf- und Firsthöhen nicht festgelegt sind. Aus diesem Grund können die Einwender die fertigen Gebäudehöhen nicht einschätzen. Für einen städtebaulichen Entwurf ist dies jedoch aus Sicht der Einwender von Bedeutung.	Der Bebauungsplan wurde überarbeitet. Im Plangebiet werden in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen im Kerngebiet und den Urbanen Gebieten maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhen festgesetzt.  ► siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.2.5)	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
15.6	Die Einwender äußern Bedenken, da kein städtebauliches Konzept vorhanden ist bzw. dieses den Einwendern zumindest nicht bekannt ist. Aus Sicht der Einwender dient der Bebauungsplanentwurf nur den Interessen des Investors, nicht jedoch den Interessen der Stadt Eschweiler, insbesondere da keine Alternative präsentiert wird und auch nicht bekanntgegeben wird, welches städtebauliche Konzept der Stadt Eschweiler hinter dem Bebauungsplanentwurf ist.	Ab 2017 wurden unterschiedliche städtebauliche Ideen bzw. Alternativplanungen für das Plangebiet im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss oder im Rat der Stadt Eschweiler vorgestellt und beraten. Sie sind u. a. in den Sitzungsvorlagen <ul style="list-style-type: none"><li>• VV Nr. 021/17 als Anlage 2,</li><li>• VV Nr. 048/19 als Anlagen 3 ff. oder</li><li>• VV Nr. 403/21 als Anlagen 1 – 3 (3 Varianten)</li></ul> beigefügt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Einwender äußern Bedenken, da unklar ist, ob die Stadt Eschweiler ein städtebauliches Konzept mit diesem Bebauungsplan verfolgt; dieses ist den Einwendern jedenfalls nicht bekannt.	Der Bebauungsplan wird im formalen Planverfahren gem. §§ 1 ff. BauGB als „Angebotsbepauungsplan“ aufgestellt. Dabei ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, sich ein Vorhabenkonzept zu eigen zu machen und dieses planungsrechtlich vorzubereiten (projektorientierter Bebauungsplan), sofern auch städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden.  Der Bebauungsplan und auch die Begründung zum Bebauungsplan wurden überarbeitet. Das städtebauliche Konzept wird in der Begründung ausführlich erläutert.	
15.7	Die Einwender zweifeln an, dass mit dem Bebauungsplan 313 eine Anbindung des Gebietes sowohl an die alte Bebauung zur Indestraße, Peilsgasse als auch zum Marktplatz gelingen kann.	Zur Sicherung attraktiver Wegeverbindungen setzt der Bebauungsplan keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost führen. Von dieser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Dürener Straße.  Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>16.</b>	<b>Einwenderin 16 – Schreiben vom 14.07.2022 (Posteingang 15.07.2022)</b>		
	Die Einwenderin ist Eigentümerin u. a. der Immobilie Ecke Wollenweberstraße/Markt. Sie ist aus verschiedenen Gründen nicht mit dem Bebauungsplan einverstanden:		
16.1	Für die Einwenderin ist die teilweise vorgesehene VIII-Geschossigkeit nicht tragbar. Sie beklagt, dass dies die umliegenden Straßen verdunkelt und in keiner Weise zur Attraktivität der Stadt beiträgt. Sie gibt zu bedenken, dass aufgrund fehlender Höhenfestsetzungen auch bei geringer Geschossigkeit sehr massive Baukörper entstehen können. Sie weist darauf hin, dass Wohn- und Gewerbeeinheiten unterschiedliche Höhen erfordern und zudem Keller-, Staffel- oder Dachgeschosse eine sehr ausbaufähige Höhe der Gebäude ermöglichen.	Die im Plangebiet liegende sowie an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung in der Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse wurde aufgenommen. In der Begründung unter Punkt 1.2 – Heutige Situation – zeigen einige schematische Abbildungen die Bestandssituation. Insbesondere in den Straßenabschnitten mit gegenüberliegender historischer Bausubstanz wurden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen zur Lage der Baukörper, zu den Dachformen und Gebäudehöhen „stadtmaßstäblich“ überarbeitet.  Im Plangebiet werden in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen im Kerngebiet und den Urbanen Gebieten maximale Trauf-, First- oder	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Gebäudehöhen festgesetzt. Die Geschossigkeit innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Rathaus) wurde auf max. VI reduziert.	
16.2	Für die Einwenderin ist nicht erkennbar, ob die Fassadengestaltung der Neubebauung von ansprechender Qualität und Ausführung ist und eine Verschönerung der Innenstadt darstellt.	Für das Plangebiet wird auf eine Festsetzung zur Fassadengestaltung verzichtet. Daher kann die Einwenderin auch keine Hinweise zur Fassadengestaltung aus den Festsetzungen ableiten.  Zielsetzung und Regelungsgehalt gestalterischer Festsetzungen sind im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf private Belange, insbesondere auf die Eigentumsfreiheit, abzuwägen und zu begründen. In der Vergangenheit wurden im Bereich der Innenstadt Eschweilers keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgestellt, die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beinhalten. Dies ist darin begründet, dass es bei der Unterschiedlichkeit der hier vorhandenen Bauformen und –gestaltungen zumeist an einer erforderlichen Argumentation für eine solche baugestalterische Festlegung mangelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.3	Aus Sicht der Einwenderin ist der hohe Anteil an Wohn- und Geschäftsfläche am Bedarf vorbeigeplant. Sie verweist auf den bereits hohen Leerstand in der Stadt Eschweiler. Sie vermutet, dass die Gewerbe- und Bürofläche durch Umzug alter Händler besetzt wird, was weitere Leerstände/-flächen in der Innenstadt zur Folge haben wird.	Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten keine konkreten Vorhaben fest. Grundsätzlich gestattet der Angebotsbebauungsplan durch die Gebietsausweisung Urbane Gebiete (MU) und Kerngebiet (MK) eine breite Nutzungsmischung.  Zum Schutz des Einzelhandels in der südlichen Innenstadt wird durch textliche Festsetzung die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.4	Die Einwenderin befürchtet, dass das hohe Aufkommen von Wohnungen zu einer Ghettobildung führt.	Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten keine konkreten Vorhaben fest.  Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan u. a. als Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die nordwestlich des Rathauses liegende Fläche wird als Kerngebiet ausgewiesen und nimmt ca. 18 % des Plangebietes ein. Wohnnutzungen sind hier zwar ausgeschlossen, möglich sind jedoch vielfältige gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen. Das nord- und südöstlich des Rathauses gelegene Urbane Gebiet nimmt ca. 42,5 % des Plangebietes ein. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Für eine von der Einwenderin erwartete Ghettoisierung des Gesamtareals liegen aufgrund der möglichen Nutzungsvielfalt im Plangebiet keine nachvollziehbaren Gründe vor.	
16.5	<p>Die Einwenderin regt an, dieses Herzstück der Stadt dazu zu nutzen, die Aufenthaltsqualität zu steigern, mehr Grünfläche und Kultur zu planen, den Schwerpunkt der Planung nicht auf Wirtschaftlichkeit und möglichst hohe Ausnutzung der Fläche in Bauvolumen zu legen.</p> <p>Die Einwenderin vermisst auf den im Plan dargestellten Grünflächen (= Restflächen neben den Gebäuden) eine zentrale Fläche, die zum Verweilen einlädt.</p>	<p>Eine hohe bauliche Dichte im Zentrum Eschweilers ist in der direkten Nachbarschaft an der Indestraße bereits vorhanden und wird auch für das Plangebiet städtebaulich gewünscht. Unter dem Aspekt des nachhaltigen Umgangs mit der endlichen Ressource Boden ist eine höhere Ausnutzung in diesem zentralen Bereich städtebaulich vertretbar.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Straßengevierts keine öffentlichen Grün-, Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind.</p> <p>Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p>	
<b>17.</b>	<b>Einwender 17 – Schreiben vom 15.07.2022 und 25.08.2022</b>		
17.1	<p>Der Einwender wiederholt seine Bedenken aus der Bürgerinformation am 08.06.2022 mit seinem Schreiben:</p> <p>Der Einwender beanstandet die Stellplatzberechnung des Investors: Er berechnet bei 200 Wohneinheiten ca. 500 Bewohner.</p> <p>80 Wohnungen altersgerecht x ca. 1,5 Mieter/Wohnung = 120 Bewohner</p> <p>80 Tiefgaragenstellplätze sind geplant.</p> <p>Dies scheint aus Sicht des Einwenders sinnvoll.</p> <p>Somit verbleiben noch 380 Bewohner für ca. 120 Wohnungen.</p> <p>Hierfür sind 120 Tiefgaragenstellplätze geplant.</p> <p>In der Rechnung des Einwenders verbleiben 260 Mitbewohner ohne Stellplatz. Wenn nur jeder 4. der 260 Mitbewohner zusätzlich ein Auto hat, so fehlen aus Sicht des Einwenders 55 Parkplätze, bei jedem Dritten sind es schon 86.</p>	<p>Eine Stellplatzberechnung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt nicht vor.</p> <p>Grundsätzlich werden die erforderlichen Stellplätze für Neubauvorhaben im Rahmen der Bauantragstellung ermittelt. Die Herstellung dieser Stellplätze erfolgt bei der Umsetzung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Dem Einwender erscheint die Stellplatzplanung erheblich zu gering. Er vermutet, dass dies zu Parkplatzproblemen für Mieter, für Anwohner aber auch für Kunden der Geschäftsleute führen wird.		
17.2	<p>Er gibt zu bedenken, dass die Parkplatzinfrastruktur im öffentlichen Bereich die maximale Grenze schon überschritten hat.</p> <p>Dazu erläutert der Einwender:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Bauprojekt liegt mitten in der Stadt.</li> <li>• Das Parken in den umliegenden Straßen ist allesamt gebührenpflichtig: Dürenerstraße, Indestraße, Wollenweberstraße, obere Grabenstraße, Uferstraße, Marktplatz etc.</li> <li>• Auf der Peilsgasse gibt es keine Parkplätze, einige private.</li> <li>• Grabenstraße, Neustraße und Englerthstraße sind Fußgängerzonen.</li> <li>• Ein Parkhaus bzw. großflächige Parkplätze sind in der Umgebung nicht vorhanden</li> <li>• Parkflächen auf privaten Flächen z.B. Garagen gibt es im Immobilienmarkt so gut wie nicht.</li> </ul> <p>Der Einwender stellt fest, dass hier ein Parken gebührenpflichtig ist und dazu der alltägliche Parkalltag kommt.</p>	<p>Bis 2017 stand ein Parkhaus in dem Bereich der Peilsgasse. Dieses Parkhaus wurde durch einen Investor in den 1970er Jahren errichtet und betrieben. Da ein Betrieb des Parkhauses nur mit der Erhebung einer Parkgebühr wirtschaftlich möglich, erhob der Investor einige Jahre nach der Inbetriebnahme für das ursprünglich gebührenfreie Parkhaus eine Parkgebühr.</p> <p>Nach der Einführung der Gebühr reduzierte sich die Auslastung des Parkhauses erheblich. Leerstand, Vandalismus und hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten führten zur Schließung und letztendlich zum Abriss der Anlage an der Peilsgasse.</p> <p>Die Abwälzung der Pflicht, notwendige Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen, kann nicht auf den öffentlichen Raum verlagert werden. Sollen notwendige Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, ist dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern. Diese Sicherung kann auch z. B. in privaten Parkhäusern erfolgen. Die Errichtung einer solchen Anlage ist im Plangebiet grundsätzlich möglich.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17.3	<p>Der Einwender führt als Beispiel das Rathaus an: Für die ca. 600 Mitarbeiter sind nur ca. 60 Parkplätze vorhanden.</p> <p>Er kalkuliert, dass täglich ca. 150 - 200 Mitarbeiterfahrzeuge in der Regel Wochentags gegen 8:00 – 9:00 h gebührenfrei im Bereich Kolpingstraße, Carbynstraße, Parkstraße, Peter-Liesen-Straße, Preyerstraße bis hoch zu Gartenstraße parken.</p> <p>Zuvor kommen noch die Schüler des Städtischen Gymnasium die ihre Fahrzeuge, nach Erfahrungen des Einwenders, auch im oben beschriebenen Bereich parken.</p> <p>Der Einwender ist verwundert über die Menge der Fahrzeuge und er erwartet, dass sich der Radius erweitern wird und das Parken für Anwohner der Innenstadt noch mehr zunehmen wird.</p>	<p>Die BauO NRW gibt im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr auslösen, als Pflicht die Herstellung von Stellplätzen vor.</p> <p>Das Städtische Gymnasium liegt außerhalb des Plangebietes. Der Stellplatzbedarf für das Rathaus wurde im Rahmen des Bauantrags zum Rathausneubau ermittelt. Die Baugenehmigung wurde am 11.06.1976 erteilt (► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.13).</p> <p>Nicht nur für die von dem Einwender aufgeführten öffentlichen Nutzungen gilt, dass notwendige Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden müssen. Auch die Anwohner haben diese Pflicht. Ein Recht auf das Abstellen des Fahrzeugs im öffentlichen Straßenraum besteht nicht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Grundsätzlich werden die erforderlichen Stellplätze für die Neubauvorhaben im Rahmen der Bauantragstellung ermittelt. Die Herstellung dieser Stellplätze erfolgt bei der Umsetzung der Bauprojekte.	
17.4	<p>Der Einwender stellt fest, dass im Gegensatz dazu 200 Parkplätze für 2 Supermärkte ebenerdig geplant sind. Er zitiert Aussagen aus der Bürgerinformationsveranstaltung, wonach dies die minimalste Größe ist, die von Pächtern der Märkte mitten in der Stadt gefordert wird.</p> <p>Um eine Vorstellung der Dimension des Parkplatzes zu vermitteln, führt er als Vergleich die Parkplatzfläche Edeka/Aldi/DM in Dürwiß an, die nicht die Größe hat.</p> <p>Der Einwender vermutet, dass das Einkaufen ohne Auto in der Stadt durch die Nähe der Supermärkte wahrscheinlich von vielen Bürgern genutzt werden wird. Er rechnet hier mit ca. 1.500 Konsumenten.</p> <p>Daher geht der Einwender davon aus, dass der Parkplatz in seiner Mindestgröße zu groß ist, was man sich aus seiner Sicht zu Nutzen machen sollte. Er hält eine größere Tiefgarage für die Bewohner nicht für umsetzbar, da es für den Bauherrn absolut unrentabel ist.</p> <p>Er sieht es als umsetzbar an, mehr Parkraum für die Bewohner des Quartiers, ohne Mehrkosten und zu dem noch rentabel zu ermöglichen, wenn für die Bewohner des Quartiers ein Sonderparkrecht auf dem Parkplatz der Supermärkte vorhanden wäre.</p> <p>Für den Einwender könnte die Umsetzung so aussehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkrecht nur spezifisch fürs Auto</li> <li>• Erkennbar durch ausgegebene Ausweise</li> <li>• Kein Platzrecht</li> <li>• Keine Zeitbeschränkung beim Parken</li> <li>• Limitierte Ausgabe der Parkausweise, nach Praxis steigend</li> <li>• Über Vertrag</li> <li>• 30€ für den undefinierbaren Platz</li> <li>• Pachteinnahme nach Praxis monatlich</li> <li>• An der Schranke Erkennung</li> </ul>	<p>Wie unter ► Punkt 17.3 bereits dargestellt, werden die erforderlichen Stellplätze für Neubauvorhaben grundsätzlich im Rahmen der Bauantragstellung ermittelt. Die Herstellung dieser Stellplätze erfolgt bei der Umsetzung des Bauprojektes.</p> <p>Eine potentielle Vermietung von Stellplätzen nach Umsetzung des Bauprojektes ist mit den jeweiligen Eigentümern zu verhandeln.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17.5	<p><u>Schreiben vom 25.08.2022:</u></p> <p>Der Einwender schlägt die Straßenbenennung - Judenstraße – vor.</p>	Grundsätzlich entscheidet der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss über die Straßenbenennung (Namenswahl aus der Vorschlagsliste insgesamt).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Der Vorschlag des Einwenders wird in die Liste der beantragten Straßennahmen aufgenommen.</p> <p>Da das innere Plangebiet nicht durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erschlossen wird, ist eine Straßenbenennung z.Z. nicht erforderlich.</p>	
<b>18.</b>	<b>Einwender 18 – Schreiben vom 17.07.2022</b>		
	<p>Der Einwender beklagt, dass sich die Stadt Eschweiler die Nachhaltigkeit zwar ganz groß auf die Fahnen schreibt, er als Bürger davon allerdings nicht viel mitbekommt. Er schlägt vor, mit dem RathausQuartier ein Leuchtturmprojekt zu verfolgen, um die Elektromobilität und die Energieversorgung ganz besonders nach vorne zu bringen. Dazu bringt er die folgenden Vorschläge ein:</p>		
18.1	<p><u>Vorschlag Energieversorgung</u></p> <p>Da er auf den Plänen von Ten-Brinke nur vereinzelt Solarmodule auf den Dächern sieht, schlägt er vor, dies flächendeckend zu machen. Er weist darauf hin, dass die vorgesehene Begrünung der Dächer sicherlich kein Hindernis sein kann, da diese zwei Nutzungen sich nicht gegenseitig ausschließen bzw. sich kombinieren lassen.</p> <p>Zudem würde man viel Energie bereitstellen können für den zweiten Vorschlag des Einwenders (siehe 18.2)</p>	<p>Im Bebauungsplan werden zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte durch textliche Festsetzungen verankert (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
18.2	<p><u>Vorschlag E-Mobilität</u></p> <p>Der Einwender stellt fest, dass in Zukunft die paar AC-Ladesäulen verteilt über die Stadt nicht ausreichen werden, um die immer größer werdende Flotte der E-Mobile mit Strom zu versorgen.</p> <p>Er sieht hier die Möglichkeit, die Versorgung von E-Mobilen größer zu denken. Daher fordert der Einwender:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jeden Bewohnerstellplatz des Komplexes zumindest mit einem dauerbelastbaren 220V-Anschluss mit 3,7 kW auszustatten (zumindest sollte das aber für eine einfache Nachrüstung mit entsprechenden Leerrohren berücksichtigt werden) sowie</li> <li>• die im RathausQuartier entstehenden öffentlichen Stellplätze zu einem Drittel/der Hälfte mit Ladestationen mit 11KW auszustatten - respektive für deren nachträgliche Errichtung ebenfalls mit Leerrohren vorzubereiten.</li> </ul>	<p><u>Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Eschweiler</u></p> <p>Zum Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Eschweiler nahm der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die Sitzungsvorlage Nr. 196/22 zur Kenntnis. Im Sachverhalt dieser Vorlage wird u. a. erläutert, dass die StädteRegion Aachen ein Beratungsunternehmen mit der Erstellung einer Studie beauftragt hat, um den zukünftigen Bedarf an Ladeinfrastruktur (LIS) im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum abzuschätzen. Aus der Studie geht hervor, dass in Eschweiler der Bedarf für den Ausbau der LIS im öffentlichen Bereich in den stark verdichteten innerstädtischen Quartieren, die durch Straßenparken und hohen Parkdruck gekennzeichnet sind, am größten ist (Bedarf: 99 Ladepunkte bis 2031). In den weniger verdichteten Räumen werden die Ladevorgänge dagegen zukünftig vorrangig im privaten Bereich stattfinden.</p> <p>Wie in der Sitzungsvorlage erläutert, wird die Stadt Eschweiler in einem ersten Schritt 15 weitere Standorte für „Normalladestationen“ (AC-Ladesäulen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Zudem wünscht sich der Einwender auch in der Stadt 1-2 Schnellladesäulen mit DC und bis zu 150 kW evtl. aufgeteilt auf zwei Ladepunkte (mit je 75 kW), da sie nach seiner Einschätzung in Zukunft immer nötiger werden.</p> <p>Er fordert zur Steuerung der Stromentnahmespitzen bei so vielen Ladepunkten ein ausgeklügeltes Lademanagement, das ggfs. die Ladeleistung der einzelnen Ladepunkte reduzieren könnte, damit es nicht zu einer Überlastung des Stromnetzes kommt.</p>	<p>/ max. 22 kW) im öffentlichen Raum für den ersten Planungshorizont 2022-2025 vorsehen. Für diese 15 möglichen Standorte, welche sich alle auf Parkplätzen mit Senkrecht- und Schrägparkständen beschränken, wurde von Seiten der Regionetz GmbH eine ausreichende Netzkapazität bestätigt.</p> <p>Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) hat im August 2021 im Rahmen des „Deutschlandnetzes“ 1000 „Schnelllade-Hubs“ (bis zu 300 kW) abseits der Bundesautobahnen im Wettbewerb ausgeschrieben.</p> <p>In der Sitzungsvorlage Nr. 196/22 wird erläutert, dass für Eschweiler ein sogenannter „Schnelllade-Hub“ mit 12 Schnellladepunkten, Überdachung und Versorgungsinfrastruktur (Kiosk, Toiletten) vorgesehen ist. Mit dem „Schnelllade-Hub“, der wahrscheinlich Ende 2023 in Betrieb gehen wird, würde das derzeitige Angebot von 5 Schnellladestationen (DC-Laden bis 350 kW) mit insgesamt 13 Ladepunkten nahezu verdoppelt. Der Schnelllade-Hub im Innenstadtbereich dient eher dem örtlichen Bedarf. Durch ihn kann ein Großteil des Bedarfs an öffentlichem Laden abgedeckt werden, was evtl. die Anzahl weiterer „Normalladestationen“ reduzieren würde.</p> <p><u>Stellplatzsatzung Stadt Eschweiler</u></p> <p>In der „Satzung über die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Eschweiler vom 01.01.2020 wird unter § 4 (4) und (5) festgesetzt:</p> <p>„(4) Bei Neubauten ist ab drei Wohneinheiten die Möglichkeit zu schaffen, mindestens einen notwendigen Stellplatz mit Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge herzurichten. Ab 10 Wohneinheiten ist die Möglichkeit für 10 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen. Eine Herrichtung ist dann anzunehmen, sofern die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von Ladeinfrastruktur (Leerrohre) geschaffen werden.</p> <p>(5) Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen sind für mindestens 35% der herzustellenden Fahrradabstellplätze die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung zu schaffen. Vorzusehen ist eine diebstahlschutzgeschützte Lademöglichkeit in unmittelbarer Nähe der Fahrradabstellplätze. Absatz 4 Satz 3 gilt entsprechend.“</p> <p>Ein über die aktuelle Stellplatzsatzung hinausgehender Regelungsbedarf wird für das Plangebiet nicht gesehen.</p>	

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19.	<b>Einwender 19 - Schreiben vom 19.08.2022 (Posteingang 22.08.2022)</b>		
19.1	<p>Der Einwender äußert seine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssituation</p> <p>Der Einwender hat sich anhand des im Flur ausgehängten B-Planentwurfs nach der verkehrlichen Anbindung erkundigt. Ihm wurde erklärt, dass beabsichtigt sei, jedenfalls den nördlichen Teil der Wollenweberstraße als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Richtung Indestraße zu gestalten. Als Anlieger der Peter-Paul-Straße im Bereich zwischen Kolpingstraße und Preyerstraße halte er die Maßnahme für nicht ausreichend.</p> <p>Der Einwender macht auf den Verkehr durch das Städtische Gymnasium, das Jugendheim, das Amtsgericht Eschweiler und Besucher des Marktviertels aufmerksam. Sowie der Verkehr in Richtung Dürwiß, Weisweiler und Düren. Die Geräuschimmissionen seien schon jetzt enorm.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzipiert. Gegenstand des Gutachtens war auch die veränderte Verkehrsführung in der Wollenweberstraße. Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung wurde als Grundlage für schalltechnische Ausbreitungsberechnungen herangezogen. Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt und zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dokumentiert.</p> <p>Darüber hinaus wurden auch die im Zusammenhang mit dem zukünftigen Betrieb in der Nachbarschaft einwirkenden Geräusche berechnet und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm verglichen. Der Gutachter stellt dar, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während des Tages- und Nachtzeitraumes an allen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft unterschritten, also eingehalten werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.2	Auch die Parkmöglichkeiten gibt der Einwender zu bedenken. Er ist der Meinung, dass der anfahrende Verkehr über die Dürener Straße versuchen wird, die vorhandenen Parkmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen. Auch während der Nacht und insbesondere an den Wochenenden ist die geräuschmäßige Belastung durch den Besucherverkehr für die Anwohner der Peter-Paul-Straße zu groß.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 19.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.3	Der Einwender regt an, die verkehrsmäßige Erschließung zu prüfen.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 19.1.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.