

## Einwender 01

Von: [REDACTED]  
An: [REDACTED]  
Datum: 02.05.2022 16:05  
Betreff: Würtz-Planung für das Indevierviertel von der List Gruppe  
Anlagen: [REDACTED]

[REDACTED]  
Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

wie letzten Freitag schon betont, finde ich den von der List Gruppe vorgelegten Entwurf deutlich gelungener als den von Ten Brinke. Ich habe Ihnen den erläuternden Text, Ziele und einige anschauliche Bilder beigelegt, damit Sie sich auch in einer ruhigen Minute einen besseren Eindruck machen können.

LG  
[REDACTED]

### **Indevierviertel Eschweiler**

Das neue Indevierviertel schafft neuen Raum für das Leben in Eschweiler. Herzstück ist der neue Quartiersplatz. Um den Platz gruppieren sich vielfältige Angebote für die Bürger und Besucher von Eschweiler. Der Platz ist grün und bietet eine große Aufenthaltsqualität mit vielfältigen Angeboten von Einzelhandel, Gastronomie, Kita, Dienstleistungen, Markthalle, VHS und innerstädtischem Wohnen sowie betreutem Wohnen.

Wichtig ist die Integration des neuen Quartiers in die Stadt. Die kleinteilige Bebauungsstruktur, klare Raumkanten entlang der vorhandenen Straßen und Plätze und die Anbindung an Marktplatz, Fußgängerzone sowie an die Inde mit den dort neuen geplanten Aufenthaltsqualitäten (Inde-Boulevard) verleihen dem neuen Indevierviertel eine Selbstverständlichkeit und ein neues, innerstädtisches Lebensgefühl. aber auch einen neue Qualität.

Der Verkehr soll weitestgehend aus dem Quartier herausgehalten werden, **und um Raum für das Leben in der Stadt zu schaffen.** Die ökologische Bauweise mit den nachhaltigen Materialien von Ziegel und Holz schaffen einen neue Identität. Begrünte Dachflächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten von Urban Gardening, Kita, Spielflächen und Begrünungen für die Artenvielfalt und ein angenehmes Stadtklima von Insekten und Bienen prägen den Charakter.

Großflächige Photovoltaikanlagen in der Farbe der Dachziegel unterstützen die Eigenversorgung des Quartiers und stehen für das neue Leuchtturmprojekt in Eschweiler. Auch die selbstverständliche bauliche und funktionelle Integration des Rathauses und die neue Markthalle mit Angeboten von Marktständen und Veranstaltungsflächen runden das

Angebot neben den Räumen der Volkshochschule ab.

Das neue Indeviertel steht für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung in Eschweiler.

**LIST**  
**Develop**  
Commercial

**RKW**  
**Architektur**  
+

**INDEVIERTEL**  
Eschweiler

---

Dezember 2021



## **Indeviertel Eschweiler**

Das neue Indeviertel schafft neuen Raum für das Leben in Eschweiler. Herzstück ist der neue Quartiersplatz. Um den Platz gruppieren sich vielfältige Angebote für die Bürger und Besucher von Eschweiler. Der Platz ist grün und bietet eine große Aufenthaltsqualität mit vielfältigen Angeboten von Einzelhandel, Gastronomie, Kita, Dienstleistungen, Markthalle, VHS und innerstädtischem Wohnen sowie betreutem Wohnen.

Wichtig ist die Integration des neuen Quartiers in die Stadt. Die kleinteilige Bebauungsstruktur, klare Raumkanten entlang der vorhandenen Straßen und Plätze und die Anbindung an Marktplatz, Fußgängerzone sowie an die Inde mit den dort neuen geplanten Aufenthaltsqualitäten (Inde-Boulevard) verleihen dem neuen Indeviertel eine Selbstverständlichkeit und ein neues, innerstädtisches Lebensgefühl, aber auch eine neue Qualität.

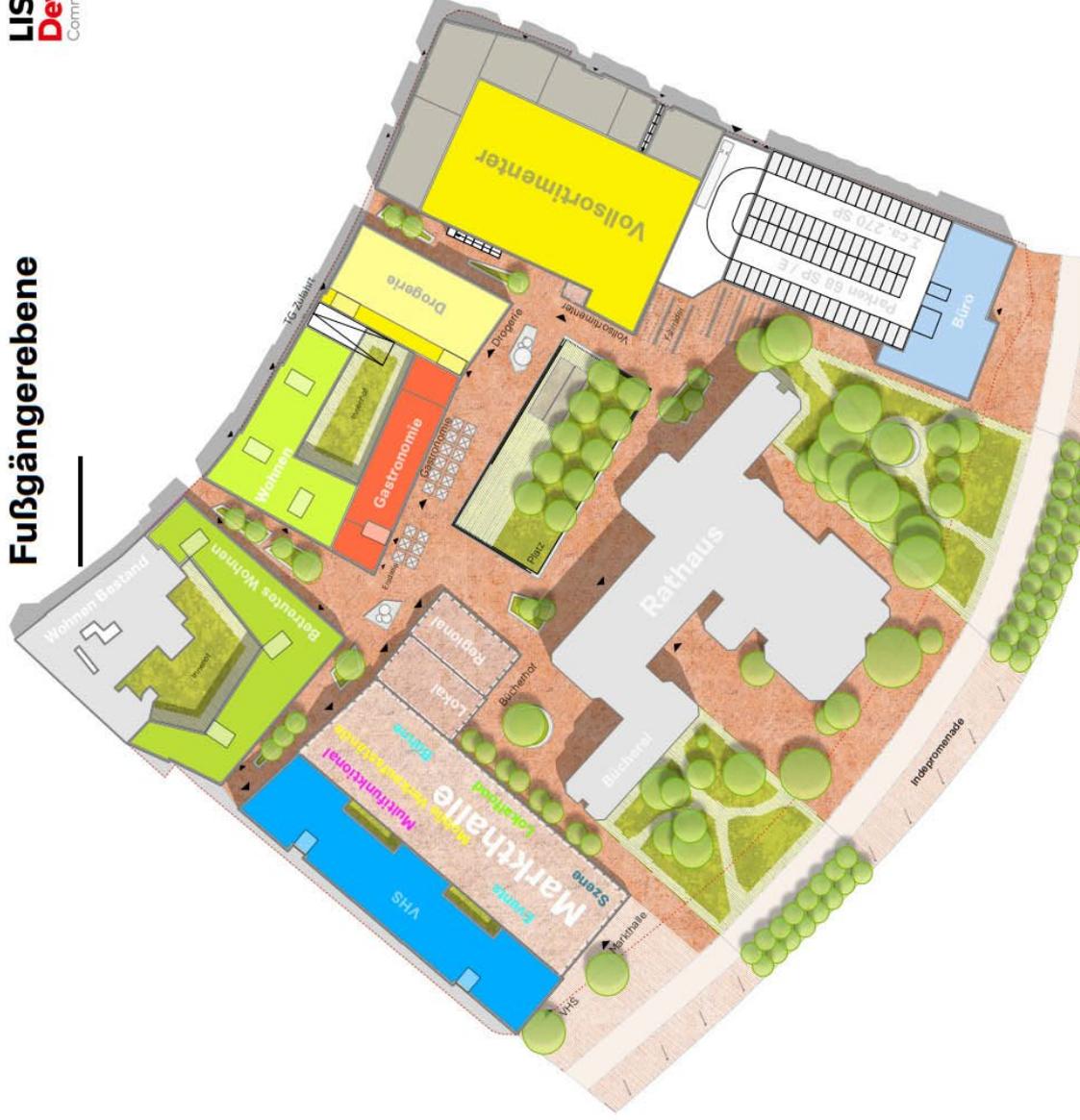
Der Verkehr soll weitestgehend aus dem Quartier herausgehalten werden, um Raum für das Leben in der Stadt zu schaffen. Die ökologische Bauweise mit den nachhaltigen Materialien von Ziegel und Holz schaffen eine neue Identität. Begrünte Dachflächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten von Urban Gardening, Kita, Spielflächen und Begrünungen für die Artenvielfalt und ein angenehmes Stadtklima von Insekten und Bienen prägen den Charakter.

Großflächige Photovoltaikanlagen in der Farbe der Dachziegel unterstützen die Eigenversorgung des Quartiers und stehen für das neue Leuchtturmprojekt in Eschweiler. Auch die selbstverständliche bauliche und funktionelle Integration des Rathauses und die neue Markthalle mit Angeboten von Marktständen und Veranstaltungsflächen runden das Angebot neben den Räumen der Volkshochschule ab.

Das neue Indeviertel steht für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung in Eschweiler.



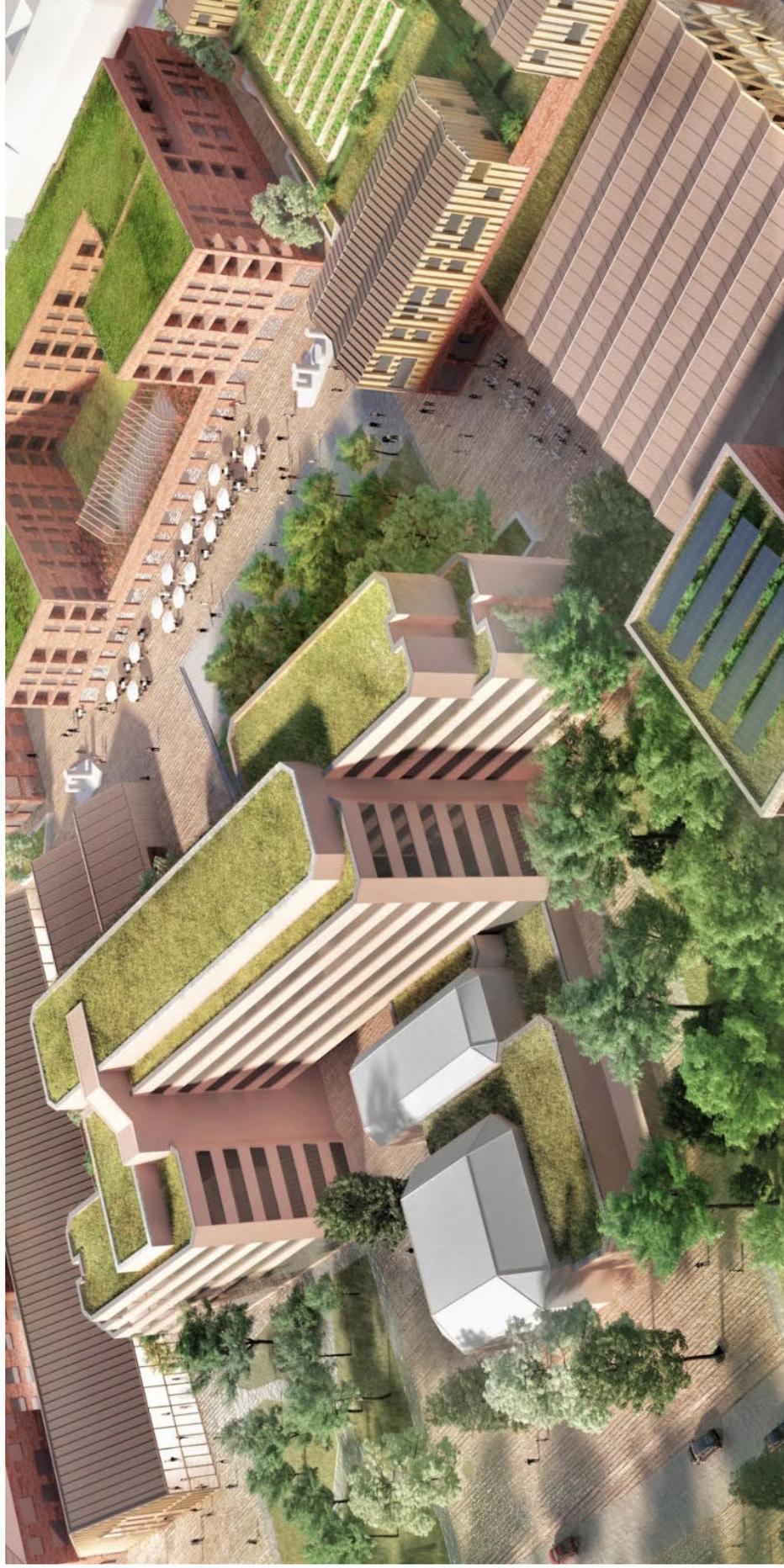
# Fußgängerebene



- betreutes Wohnen
- Wohnen
- Handel
- Gastronomie
- Dienstleistung
- VHS







## Einwenderin 02

**Rita Fuehren - Wtrlt: Rauthausquartier**

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 09.06.2022 19:20  
**Betreff:** Wtrlt: Rauthausquartier

---

9.6.22 19:20 >>>

Guten Tag!

Ich lebe seit meiner Geburt [REDACTED] in Eschweiler und habe natürlich die vielen Veränderungen des ehemaligen City Centers miterlebt.

Ich denke ich spreche für viele andere, das ein "Wohnkomplex" sowie VHS, Kita, eine Bäckerei und ein Vollsortimenter alleine nicht ausreichen. Ebenso ist mir bekannt das zb H&M kein Interesse daran hat eine Filiale bei uns zu eröffnen.

Jedoch muss ich sagen das ich zum Shoppen seit mehreren Jahren nach Düren oder Köln fahre. Ich bekomme hier einfach nicht das was mir gefällt.

Und auch wenn ich keine 18 mehr bin, gehe ich stark davon aus das die Jugendlichen Einwohner aus Eschweiler auch nicht ihr Geld hier ausgeben! Wir werden alle älter, gründen eine Familie und bekommen Kinder. Diese kommen irgendwann in das Alter wo sie ihre Klamotten selber aussuchen und shoppen gehen! Die Auswahl hier lässt zu Wünschen übrig was ich sehr schade finde. Orientiert man sich mal ans Stadtcenter Düren, dort gibt es alles unter einem Dach! Die Innenstadt in Düren ist immer gut belebt, genauso wie Köln. Ja, Köln ist eine Großstadt, aber warum ist das hier nicht möglich? Ich möchte nicht immer zum Primark nach Köln fahren! Auch wenn Köln und Düren zum verweilen einladen..... Aber schöner wäre es wenn unsere Stadt genauso zu einem Einkaufsbummel einlädt. Und nein, auch vor der Flut war die Auswahl in Eschweiler eher dürftig.

Wir haben Media Markt, intersport Drucks, einen Spielwarenladen und müssen endlich nicht mehr nach Würselen fahren, gott sei dank! Auch Hunkemöller und P&C sind nicht mehr wegzudenken..... Aber sonst?

Dem ist nichts mehr hinzuzufügen!

LG und einen schönen Abend noch!  
Holen Sie sich [REDACTED]





52249 Eschweiler, am 15.06.2022

61 / Planungsamt

12. Juli 2022

JU  
JU

Stadt Eschweiler

Eing.: 15. Juni 2022

15/02 M

A. EB  
2. III

Stadtverwaltung Eschweiler

- Bauleitplanung -

Johannes -Rau – Platz 1

52249 Eschweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planungsvorhaben „Rathaus Quartier“ rege ich folgendes an ( vorab per mail am 11.06.2022 ) :

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem geplanten Bauvorhaben gebe ich folgende Anregungen :

1) Namensgebung : alle Bezeichnungen , die " Quartier" enthalten , sind technokratisch , wirken abschreckend und wecken keine Sympathien , weder bei den zukünftigen Bewohnern noch bei der Bevölkerung. Gerade wegen der hitzigen Diskussionen um das Bauvorhaben ist es aber erforderlich, eine positive Akzeptanz anzustreben. Ich schlage daher als Bezeichnung " Im Rosengarten" vor.

2) Gestaltung : Was angesichts der "kalten" Pläne absurd zu sein scheint, kann der Bezeichnung entsprechend eine reale Dimension erhalten, wenn man den Komplex entsprechend gestaltet. Dazu ist erforderlich

- die Bepflanzung durchgängig mit Rosen vorzunehmen, auch und insbesondere mit Kletterrosen

- die Gestaltung der Fassaden nicht - wie zur Zeit wohl vorgesehen - in der heute üblichen Konformität ( alles Weiß oder in Unifarben ) vorzunehmen, sondern diese durchgängig nicht nur zu begrünen, sondern mit Rosenmotiven zu bemalen. Beispiele für bemalte Fassaden füge ich bei .

Um die Akzeptanz des Bauvorhabens zu erhöhen, sollte hierzu ein Ideenwettbewerb durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Bestätigen Sie bitte den Eingang dieser Anregungen .

Hinweis:

Beispiele für bemalte Fassaden sind dem Originalschreiben des Einwenders 04 beigelegt, wegen Bedenken zu möglichen Verletzungen des Urnehmerschutzes bei der Veröffentlichung sind sie diesem Schreiben nicht beigelegt.

## Einwender 05.1

Stadt Eschweiler  
**Bürgermeisterin Leonhardt**  
Johannes-Rau-Platz 1

Die Bürgermeisterin  
der Stadt Eschweiler

Eing.: 14. Juni 2022

14/6/22 NL

1. EB  
2 VVO 1. A 14/06  
B

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom  
Unterrichtung der Öffentlichkeit 8.6.2022.docx

Datum  
11.06.2022

### **Rathausquartier Eschweiler**

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

Für den 8.6.2022 hat die Stadtverwaltung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingeladen. Hierbei geht es um die öffentliche Unterrichtung über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bauleitplanungen und Alternativplanungen und die Anhörung der Öffentlichkeit.

Verwaltungsseitig ist aber keine Vorstellung eben jener Ziele usw. erfolgt. Auch wurde keine Erläuterung zur Übereinstimmung mit dem vorhandenen Stadtentwicklungskonzept, welches hier immer noch Gültigkeit hat vorgenommen. Stattdessen wurde ein Projekt vorgestellt, welches der Mehrheitseigentümer des Grundstückes realisieren möchte. Die Vorgehensweise mag sinnvoll sein, um den Bürgern eine Möglichkeit zu geben, die Auswirkungen der Bauleitplanung zu veranschaulichen. Hier wurde aber der Eindruck erweckt, dass die Bauleitplanung umgekehrt genau zu diesem Projekt führt. Dass dies falsch ist, kann am Beispiel der Stellplätze leicht demonstriert werden. Hier wird nämlich nicht die Anzahl der Stellplätze des Vortrages verbindlich, vielmehr richtet sich dies nach der Stellplatzsatzung der Stadt Eschweiler.

Da der §3 BauGB aber ebenfalls die Darstellung von Alternativplanungen fordert, wäre dasselbe Vorgehen bezüglich der vorhandenen und inzwischen bekannt gewordenen Planung der

in gleicher Weise vorzustellen gewesen.

Meine diesbezügliche Frage in er Sitzung hat der technische Beigeordnete, Herr Gödde, mit einem Zitat aus einem Schreiben des Grundstückseigentümers beantwortet, wonach er die Planungen so nicht realisieren wolle und der Planer der Alternativplanung an einer Realisierung nicht mehr interessiert sei.

Indem Herr Gödde dies so als Begründung verwendete um die Alternative nicht vorzustellen, macht er sich zum Werkzeug der Interessen des Grundstückseigentümers und missachtet grundsätzliche Regeln seines Amtes.

Ich selbst habe am 3.6.2022 Ihren Büroleiter, Herrn Constantini gebeten, auch die Alternative des Büros [REDACTED] vorzustellen. In der Antwort darauf wurde erklärt, man habe die Visualisierung zur Kenntnis genommen und den Eigentümern zur Kenntnis und Stellungnahme übergeben.

Für die Entscheidung über eine Bauleitplanung sind aber die Interessen des Eigentümers nur insoweit relevant, als diese im Verfahren mit abgewogen werden können.

Herr Gödde berichtete weiter, dass sich noch weitere 50 Interessenten für das Areal gemeldet hätten. Es ist schwer vorstellbar, dass aus diesem Kreis nicht noch weitere Alternativplanungen oder Anregungen gibt, die in die Diskussion eingebracht werden müssten. Es ist in diesem Zusammenhang auch unerheblich, ob der Ausschuss oder der Rat sich für eine Variante entschieden hat oder nicht. Insbesondere gilt dies vor dem Hintergrund, dass Planungen dem Rat vorenthalten wurden.

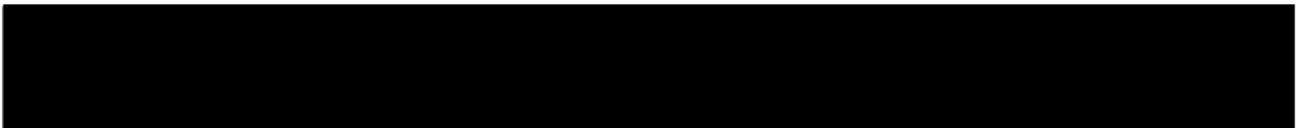
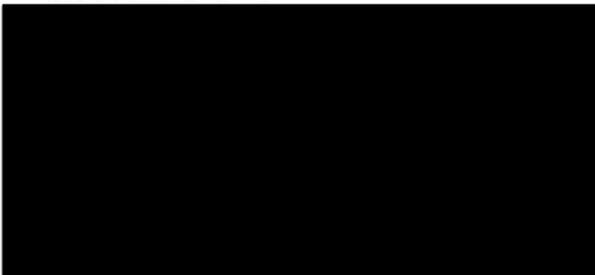
Somit verantworten auch Sie eine ungebührliche Selektion der Informationen und haben sich ebenfalls den Interessen des Eigentümers unterworfen.

Insbesondere wurde hier die Verfassung des Landes auf den Kopf gestellt und die Planungshoheit der Stadt missachtet.

Die Veranstaltung erfüllt daher die im §3 Abs.1 BauGB vorgegebenen Bedingungen hinsichtlich des Inhaltes und hinsichtlich des Umfangs nicht.

Daher bitte ich Sie, erneut eine Unterrichtung der Öffentlichkeit vor eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorzunehmen und die Fristen entsprechen anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen



## Einwender 05.2

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
**Frau Bürgermeisterin**  
**Nadine Leonhardt**  
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom  
Stadt Eschweiler\_2022.06.28.docx

Datum  
28.06.2022

***Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem B-Plan 313 –Rathausquartier- in Eschweiler  
gem. § 3 BauGB  
Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf nach der 1. Unterrichtung der Öffentlichkeit***

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

Planungsanlass ist insbesondere der Wunsch eines Investors, welcher den bestehenden Bebauungsplan nicht erfüllen möchte und so eine Neuplanung des Areals initiiert hat. Der Grund für eine neue Bauleitplanung ist vielmehr darin zu sehen, dass neuerliche Stadtentwicklungen auch neue Konzepte erfordert, um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich schließt neben der betroffenen Fläche zwischen der Dürener Straße, Wollenweberstraße, Indestraße und Peilsgasse auch diese angrenzenden Straßen, ausgenommen Indestraße, mit ein.

Der derzeitige Flächennutzungsplan steht im Widerspruch zu der geplanten Bauleitplanung und ist demzufolge anzupassen. So ist insbesondere die Fläche für den Gemeinbedarf neu zu regeln. Soweit mir bekannt ist, wurden diese Flächen für eine Erweiterung der Volkshochschule in Richtung Peilsgasse vorgesehen. Dieses Konzept soll hier aber aufgegeben werden.

Sowohl der Fluss, als auch die Indestraße sollen in absehbarer Zeit umgeplant werden. Die Indestraße soll nur noch zweispurig sein und die Inde soll renaturiert werden. Daher sind sowohl die Auswirkungen dieser Planungen als auch die Auswirkung des aufzustellenden Bebauungsplans auf diese Änderungen hin zu untersuchen. Insbesondere gehört dazu eine Konzeption zur Begrünung des

Bankverbindung:

Steuer-Nr.:

Rathausquartiers einschließlich „Sprung“ über die Indestraße, um so eine attraktive Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Da sich diese Belange der beteiligten Bereiche südlich und nördlich der Indestraße gegenseitig beeinflussen, kann diese Bewertung zum jetzigen Planungsstand nicht überschlägig erfolgen, sondern bedarf einer dezidierten Betrachtung. Daher muss auch der Geltungsbereich die Indestraße und die Inde mit umfassen. Im Übrigen ist diese Notwendigkeit durch die Festlegung der Ziele, hier der klimawandelangepassten Bauleitplanung, vorgegeben.

Die Aufstellung der Ziele in der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf reicht aus meiner Sicht zur Beschreibung der Ziele der Bauleitplanung nicht aus. Insbesondere die Abwägung hinsichtlich des Konfliktpotentials unterschiedlicher Nutzungen wird hier überhaupt nicht vorgenommen. So sind Freizeitnutzungen und Kultureinrichtungen neben einer Wohnnutzung häufig Anlass für Streitigkeiten, die schon im Vorfeld mit einer Bauleitplanung zu lösen wären.

Diese Ansätze haben sicher am meisten gegensätzliche Anforderungen, weshalb es einer besonderen Untersuchung bedarf. Das betrifft dann auch Schallemissionen und den Schutz davor durch entsprechende Ausrichtung von Gebäuden.

Grundsätzlich fehlt es auch an einer dezidierten Begründung, warum gerade das Wohnen in diesem Bereich einen so hohen Stellenwert erhalten soll. Es fehlt völlig die Ausarbeitung einer Magnetwirkung durch herausragende Nutzungen (Leuchtturmprojekt) in diesem Bereich, was bisher allgemein gefordert war. Dem generellen Wohnungsbedarf an diesem Standort in der Innenstadt befriedigen zu wollen, ist aus meiner Sicht nicht zielführend. Zwar ist zutreffend, dass eine Wohnnutzung eine soziale Kontrolle erzeugt, die auch verhindert, dass infolge fehlendem Verkehr zu bestimmten Zeiten die Kriminalitätsrate steigt, jedoch wird eine so massive Wohnnutzung wie hier geplant andere Nutzungen ersticken. Hier geht die Wohnnutzung schon in der Planung zu Lasten z.B. der Kultureinrichtung und ggf. auch zu Lasten eines solchen Leuchtturmprojektes.

Der Ansatz des ressourcenschonenden Bauens bezüglich X-Faktor ist nicht alleine durch den Bebauungsplan, sondern vielmehr durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Hierzu fehlt aber jeglicher Bezug in diesem Vorentwurf.

Im Baugebiet werden urbane Gebiete und Kerngebiete aufgeführt. Letztgenannte ermöglichen eine 100%ige Überbauung der Grundstücksfläche. Eine solche Vorgehensweise macht nur Sinn, wenn die möglichen Grundstücksteilungen festgelegt sind und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbereiche auch hinsichtlich notwendiger Freiräume bestimmt werden können. Das kann hier so nicht gelingen, zumal der Investor offensichtlich plant, die Projekte weiter zu veräußern. Es entsteht dann ein Konglomerat an Eigentümer, die sich dann nur noch an die Vorgaben des Bebauungsplanes und Verträge in ihrem jeweiligen Teilbereich halten. So bietet sich die geplante Wegeführung in Nord-Südrichtung sowie Ost-Westrichtung entlang von Grünzügen, die im Rahmen der notwendigen



Freiflächen entstehen können, geradezu dazu an, mit der Renaturierung der Inde verknüpft zu werden. Diese Grünzüge können dann im Rahmen der GRZ von 0,8 einfließen. Das alles ist aber bei dieser Angebotsplanung mit einer so groben Festlegung der bebaubaren Flächen nicht sicherbar.

Das geplante Areal wird im Wesentlichen durch Baugrenzen und Flächen mit bestimmten Nutzungsarten gegliedert. Diese sind aber so unstrukturiert, dass mit dem Bebauungsplan bestimmte Gebäudefronten oder Freiräume zwischen den Gebäuden nicht durch die Bauleitplanung vorgegeben sind. So zeigt auch der einzige städtebauliche Entwurf, der dem Bürger hier vorgelegt wurde, eine sehr zergliederte Bebauung auf, bei der sich Freiflächen aus den Restflächen um die Gebäude ergeben. Sie entstehen aber nicht als gewollte zentrale Freifläche hinter dem Rathaus, die sich auch z.B. zu einer attraktiven Freizeitnutzung anbietet.

Ebenso erscheinen die Wegeverbindungen, insbesondere nach Süden, als Zufallsprodukt. Sie entstehen als enge Wege neben Lkw-Zufahrten, sind eingequetscht neben anderen Gebäuden und müssen als Angsträume im Schatten des Rathauses aufgefasst werden. Darüber hinaus wird die Verbindung zwischen Marktplatz und Rathaus durch den dazwischen postierten Parkplatz erheblich gestört. Außerdem dürfte diese Fläche als Haltestellen für Eltern der Kinder der Kita missbraucht werden und somit für den Verbrauchermarkt ausfallen.

Die Dürener Straße ist als historischer Straßenzug als solcher nicht wiederzuerkennen. Anstelle einer hier angesagten Baulinie wurde auch hier eine Baugrenze vorgesehen, die nicht mal dem Straßenverlauf folgt. Die hier angedachten Stellplätze in der Vorderfront der Gebäude zergliedert dies zudem. Gerade hier ist eine strikte Vorgabe bezüglich Gebäudeform und Größe sowie der Flucht der Fronten in Bezug auf die gegenüberliegende, teilweise denkmalgeschützte Bebauung erforderlich. Wie im übrigen Straßenbild sollte hier eine geschlossene Bebauung vorgesehen werden, die durch die entsprechenden Wegeverbindungen aufgebrochen werden. Auch überbaute Durchgänge sind hier denkbar, um so einen Schallschutz für die im Norden liegende Wohnbebauung herzustellen.

Insbesondere ist hier die Festlegung der Dachform und der Gebäudehöhe in Abhängigkeit von dem übrigen historischen Straßenraum festzulegen. Dem folgen die Baugrenzen im urbanen Gebiet 1 und 2 in keiner Weise. Die Höhen können auch hier als Mindestmaß und Maximalwert festgelegt werden. Die Angaben bestimmter Geschossigkeiten sind hier nicht zielführend, da insbesondere gewerbliche Flächen und Wohnflächen starke unterschiedliche Geschosshöhen erfordern.

Die Flächen der Urbanen Gebiete 2 und 3 sind in ihrer Ausdehnung ungewöhnlich groß und lassen viele verschiedene Grundrissformen zu. Insbesondere eine Trennung zwischen der Art der Bebauung entlang der Dürener Straße und der Peilsgasse gibt es nicht. Sicherlich gibt es architektonische Lösungen, welche eine Einpassung trotz moderner Gestaltung ermöglichen. Es ist aber in der Bauleitplanung eine Vorgabe zu entwickeln, welche den Übergang zwischen den



Satteldachkonstruktionen auf der einen Seite und den Flachdächern mit Staffelgeschoss auf der anderen Seite darstellt.

Wie hier gilt auch in allen anderen Bereichen, dass die Angaben eines Mindestwertes und Höchstwertes der Geschossigkeit nicht zielführend ist, da nur Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung betrachtet werden. 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, werden nicht gezählt.

Für die derzeitige Planung aber auch für alle Künftigen ist eine Höhenangabe zwingend erforderlich, zumal die Topographie des Geländes eine starke Neigung ausweist. Unverständlich ist, dass dies erst in einem späteren Planungsschritt erfolgen soll, da gerade die Höhen der baulichen Anlagen eine der wichtigen Gestaltungsmerkmale sind. Außerdem sind eine genaue Betrachtung der vorhandenen und geplanten Geländehöhen und deren Darstellung im Plan erforderlich.

Die Fläche für den Gemeinbedarf soll eine 8-geschossige Bebauung zulassen, um hier Reserveflächen für das Rathaus zu schaffen. Eine solche Umsetzung halte ich für fragwürdig, da das Rathaus dann als Hochhaus einzustufen wäre und der Brandschutz dann umfangreich neu zu betrachten wäre. Das Rathaus sollte daher in seinen derzeitigen Abmessungen auch für die Zukunft festgelegt bleiben. Hier sind darüber hinaus auch die notwendigen Feuerwehrezufahrten für das bestehende Rathaus an der Ost- und Westseite des Gebäudes nicht berücksichtigt (Fluchtweg). Vor allem aber würde sonst auch eine weitere Verschattung des zentralen Bereichs erreicht, was eine geplante Freizeitnutzung völlig unattraktiv macht.

Die Aufenthaltsqualität eines Platzes wird im Wesentlichen durch seine Besonnung bestimmt, weshalb hier eine genaue Untersuchung des Schattenwurfes erforderlich wird. Die präsentierten dreidimensionalen Darstellungen des Investors zeigen hier einen Sonnenstand im Norden, der hier aber meines Wissens noch nie angetroffen wurde...

Mit Abbruch des Parkhauses entstand in der Vergangenheit enormer Parkdruck in der Umgebung, insbesondere durch die Mitarbeiter des Rathauses. Diesem Umstand wird hier in keiner Weise Rechnung getragen, auch nicht bei der öffentlichen Unterrichtung am 08.06.2022. Der Hinweis auf die Anzahl der geplanten Stellplätze kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass in dieser Angebotsplanung die Anzahl der Stellplätze durch die Bauordnung und die Satzung der Stadt bestimmt wird. Der tatsächliche Bedarf des Rathauses mit ca. 650 Mitarbeitern an Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher ist in das Stellplatzangebot einzubeziehen und im Bebauungsplan adäquat festzulegen. Auch die Anzahl der übrigen Stellplätze muss sich am tatsächlichen Bedarf orientieren.

Tiefgaragen bieten sich insbesondere dort an, wo Auflast durch Gebäude den Auftrieb sichern. Durch die Renaturierung der Inde wird zukünftig das Grundwasser mit dem Wasserstand in der Inde stärker



korrelieren, da das Betonbett der Inde zurückgebaut werden soll. Der hohe anzunehmende Wasserstand macht eine Tiefgarage unter einer Parkfläche ohne weitere Auflast teuer in der Herstellung. Zudem ist freie Parkfläche eine erhebliche Flächenverschwendung. Ein Parkhaus ist daher die weitaus bessere Lösung des Parkplatzproblems, zumal das neue Baurecht für solche Flächen eine Überdachung mit Solaranlagen verlangt.

Die Belieferung der Märkte über die Indestraße wird Verkehrsstörungen insbesondere dann erzeugen, wenn diese tatsächlich zweispurig errichtet würde. Die notwendigen Rangierflächen für die Lkw scheinen mir erheblich zu klein dimensioniert. Wie oben beschrieben, stehen diese auch in Konkurrenz mit der fußläufigen Anbindung zur renaturierten Inde. Neben dem Rathaus führt das derzeitige Konzept zu Angsträumen östlich und westlich davon.

Zur Realisierung der Zweispurigkeit der Indestraße ist insbesondere die Möglichkeit des Linksabbiegens auf dieser Hauptstraße zu eliminieren. Das geht insbesondere durch die Einrichtung zweier Kreisverkehre an den Einmündungen der Jülicher Straße und der Bergrather Straße. Dann können alle Straßen durch Rechtsabbiegungen erreicht werden, was den Verkehrsfluss weitaus weniger stört.

Mit der Führung des Verkehrs über die Wollenweberstraße in zwei Richtungen wird ein Umbau derselben einschließlich Ampelanlage erforderlich. Das schränkt den Verkehrsfluss in der Indestraße zusätzlich massiv ein und erzeugt hohe Kosten. Diese Problembereiche sind im Einzelnen zu untersuchen und können nicht einfach durch Herunterrechnen der Verkehrszahlen eliminiert werden.

Ich teile den Ansatz der reduzierten Verkehrsbelastung, wie es zuletzt im Verkehrsgutachten dargestellt wurde, nicht. Diese Reduzierung ist durch nichts begründbar und lediglich in Großstädten bei entsprechendem U-Bahnnetz vertretbar. Auch wird die Automatisierung des Individualverkehrs zu einer höheren Attraktivierung desselben führen, was alle bisherigen Überlegungen hinsichtlich Verschiebung der Verkehre auf den öffentlichen Nahverkehr hinfällig machen dürfte.

Wie der technische Beigeordnete in der öffentlichen Unterrichtung am 08.06.2022 erläuterte, gibt es einen städtebaulichen Vertrag, sodass die Kosten für die Bauleiplanung alleine der Investor trägt. Gleiches hat dann auch für die erheblichen Umbaukosten der Änderung der Infrastruktur zu gelten.

Es fehlt in dem Baugebiet das immer wieder versprochene Leuchtturmprojekt. Hier sehe ich die Markthalle mit einem entsprechenden Betreiberkonzept als zielführend an. Sowohl die Veranstaltung kultureller Ereignisse wie auch der übliche Markt sind hier abbildbar und können zu einer Attraktivierung der Innenstadt führen. Entgegen der Aussage des Mehrheitseigentümers des



Grundstückes, ist diese sehr wohl wirtschaftlich zu betreiben. Daher ist eine Markthalle in den Abwägprozess mit einzubeziehen.

Außerdem bietet die neue Bebauung eine Möglichkeit, die Polizeistation wieder in die Innenstadt und damit in die öffentliche Wahrnehmung zu rücken. Hierzu hat die Polizei auch Interesse bekundet.

Der notwendige öffentliche Platz in einer Arrondierung wird in diesem Bebauungsplan nur im Schatten des Rathauses und viel zu klein ausgewiesen. Zudem wird dieser durch die KITA noch beschränkt. Alle übrigen Plätze entstehen notwendigerweise als Restflächen zwischen den Gebäuden und lassen das Gebiet unstrukturiert erscheinen. Das zeigt auch das hier vorgestellte Projekt des Investors. Die Kleinteiligkeit dieser Restflächen führt auch dazu, dass die als Ziel formulierte Nutzung für kulturelle Zwecke unmöglich wird.

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, dem der Entwurf des Projektes des Investors zu Grunde gelegt wurde. Unberücksichtigt blieben hierbei alternative Planungen. Auch die zwei Varianten des Investors, welche tatsächlich keine Alternativen darstellen, wurden in der Öffentlichkeit nicht zur Diskussion gestellt. Tatsächlich zwingt dieser Entwurf der Bauleitplanung den Investor in keiner Weise, sein in der Öffentlichkeit vorgestelltes Projekt und die damit zusammenhängenden Versprechungen auch umzusetzen. Zwar kann das Bauvorhaben mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden, er führt aber umgekehrt überhaupt nicht zwingend zu dieser Lösung.

Die Vorstellung des Projektes des Mehrheitseigentümers im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit hat aber genau zu diesem falschen Eindruck geführt. Das wurde von der Verwaltung auch an keiner Stelle korrigiert.

Die Vorgehensweise, einen Bebauungsplan nach einem Projekt zu entwickeln, stellt die Planung vom Groben ins Feine auf den Kopf. Notwendige städtebauliche Ziele, wie zum Beispiel erforderliche Magnetwirkung für die Innenstadt, wurden den Interessen des Investors geopfert.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan hinsichtlich zukünftiger Wechsel der Eigentümer und Bauherren viel zu unkonkret. Vor allem die Tatsache, dass hier viele Grundstückseigentümer eigene Interessen verfolgen werden, zwingt zu genaueren Vorgaben auch in Teilflächen.

Anstelle des hier geeigneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB mit den damit zusammenhängenden städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen wird hier eine Angebotsplanung vorgestellt, die den Investor in keiner Weise zwingt, Versprochenes einzuhalten. Auch sind mit dem hier vorgestellten Entwurf erhebliche Kosten der Erschließung verbunden. Es gibt für die Stadt Eschweiler keinen Grund, diese Kosten zu tragen, entsprechende Verträge sind also zwingend erforderlich.

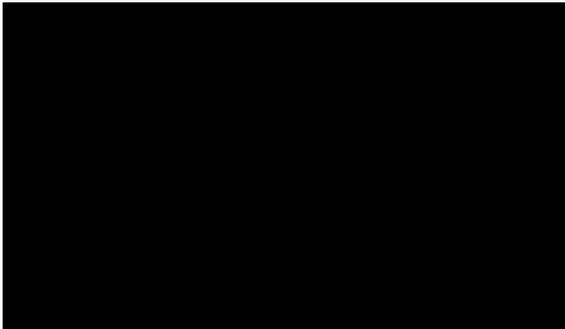
Vor diesem Hintergrund können auch die Verkäufe der städtischen Grundstücke in diesem Areal nur am Ende aller Absprachen und Vertragsverhandlungen erfolgen.

Der Bürgermeisterin und dem technischen Beigeordneten wurde eine alternative Planung angeboten, die bisher in dem Verfahren keine Rolle gespielt hat.

Diese Planung ist sowohl im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit als auch im Rahmen der Entscheidungsprozesse im Stadtrat mit aufzunehmen. Es besteht seitens des Planverfassers die Bereitschaft, sowohl den städtebaulichen Entwurf vorzustellen als auch die Rechte zur Verwendung zu erteilen. Der Initiator als auch der Planverfasser [REDACTED] sind inzwischen über die Presse bekannt geworden.

Ich weise darauf hin, dass dies meine Forderung nach einer Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe mein Schreiben vom 11.6.2022) durch diese Anregungen und Beschränkungen nicht hinfällig wird.

Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie, die vorgenannten Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu behandeln.



## **Einwender 05.3**

**Rita Fuehren - AW: Bebauungsplan 313 – RathausQuartier –**

---

**Von:** [REDACTED] >  
**An:** 'Rita Fuehren' <Rita.Fuehren@eschweiler.de>  
**Datum:** 21.07.2022 17:57  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan 313 – RathausQuartier –  
**CC:** 'Florian Schoop' <Florian.Schoop@eschweiler.de>, 'Ulrike Zingler' <Ulrik...

---

Sehr geehrte Frau Führen,

vielen Dank für Ihre standardisierte Antwort.

Allerdings hatte ich gehofft, dass Sie mit sehr viel mehr Selbstkritik und vor allem viel früher auch öffentlich die von mir kritisierten Punkte angehen würden. Es ist eben nicht damit getan, die vielen Mängel erst abzuarbeiten, wenn der Rat darüber zu entscheiden hat. Auch wäre es zielführender, die Punkte, die einer Abwägung unterliegen, ebenfalls öffentlich zu diskutieren anstatt dies hinter verschlossenen Türen zu tun. Mir ist aber auch nicht klar, wie eine Beteiligung der Öffentlichkeit funktioniert, wenn bei der öffentlichen Unterrichtung ein Projekt vorgestellt wird, während der zur Debatte stehende Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, die mit dem Projekt nicht zwingend etwas zu tun hat.

Das hat spiegelt nach meinem Verständnis nicht das notwendige Verwaltungshandeln in einer Demokratie wieder.

Mit freundlichen Grüßen

---

**Von:** Rita Fuehren <Rita.Fuehren@eschweiler.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 19. Juli 2022 18:27  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** Florian Schoop <Florian.Schoop@eschweiler.de>; Ulrike Zingler <Ulrike.Zingler@eschweiler.de>  
**Betreff:** Bebauungsplan 313 – RathausQuartier –

**Ihre Stellungnahme vom 28.06.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hier: Eingangsbestätigung und Hinweise zum Datenschutz**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Ihre Stellungnahme bzw. Ihre E-Mail zur o. a. Bauleitplanung ist Teil des Planverfahrens und wird in den weiteren Planungs- und Abwägungsvorgang einbezogen.

Ich bitte zu beachten, dass das Bauleitplanverfahren mehrere, gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss) umfasst. Eine endgültige Entscheidung über die Berücksichtigung Ihrer Stellungnahme wird vom Rat der Stadt Eschweiler getroffen, wenn er den Bauleitplan als Satzung beschließt.

Nach Abschluss des Verfahrens werde ich Ihnen unaufgefordert das Ergebnis der Prüfung und Abwägung Ihrer Stellungnahme durch den Rat der Stadt Eschweiler gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitteilen.

### Hinweise zum Datenschutz:

Die personenbezogenen Daten, die Sie uns mit Ihrer Stellungnahme bzw. Ihrer E-Mail zur o. a. Bauleitplanung mitgeteilt haben, werden im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) verarbeitet bzw. gespeichert.

Die Datenverarbeitung ist für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im öffentlichen Interesse erforderlich. Die entsprechende Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO sowie das Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für das Verfahren der Bauleitplanung. Die Datenverarbeitung ist erforderlich, um Ihnen nach Abschluss des Verfahrens das Ergebnis der Prüfung und Abwägung zu Ihrer Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitteilen zu können.

Aber auch darüber hinaus ist langfristig eine Verarbeitung Ihrer Stellungnahme mit den entsprechenden personenbezogenen Daten erforderlich, um die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte des Bauleitplanverfahrens dokumentieren zu können und damit ggf. in einem Gerichtsverfahren die entsprechenden verfahrensbezogenen gesetzlichen Anforderungen nachweisen zu können.

Die Stadt wird Ihre personenbezogenen Daten nicht veröffentlichen. Ihre Stellungnahme wird im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung lediglich in anonymisierter Form verarbeitet und unter anderem im Ratsinformationssystem veröffentlicht werden.

Um die erforderlichen Verfahrensschritte durchführen zu können, kann Ihre Stellungnahme an einen Dritten im Sinne des § 4b BauGB zur Bearbeitung weitergegeben werden.

Als Ansprechpartner zu diesem Thema stehen Ihnen bei der Stadt Eschweiler der Datenschutzbeauftragte Fabian Neffgen oder sein Stellvertreter Sven Gans unter [datenschutz@eschweiler.de](mailto:datenschutz@eschweiler.de) und telefonisch [02403 710](tel:02403710) zur Verfügung. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist LDI NRW (Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit), Kavalleriestr. 2-4, 40213 Düsseldorf; E-Mail: [poststelle@ldi.nrw.de](mailto:poststelle@ldi.nrw.de); Tel.: [0211 384 24-0](tel:0211384240).

Mit freundlichem Gruß

Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin  
610/Planung und Denkmalpflege

Im Auftrag  
Rita Führen  
Abteilungsleiterin

Tel.: [+49 2403 71-443](tel:+49240371443)

Fax: [+49 2403 60999-084](tel:+49240360999084)

e-mail: [rita.fuehren@eschweiler.de](mailto:rita.fuehren@eschweiler.de)



>>> Bauleitplanung 28.06.2022 13:31 >>>

>>> [REDACTED] 28.6.22 13:31 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei unser Schreiben vom heutigen Tage zur gefälligen Kenntnis- und Stellungnahme.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

**Anlage = Stellungnahme Einwender 05.02**

## Einwender 05.4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Eschweiler  
**Frau Bürgermeisterin**  
**Nadine Leonhardt**  
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom  
Stadt Eschweiler\_2023.06.22.docx

Datum  
22.06.2023

***Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem B-Plan 313 –Rathausquartier- in Eschweiler  
gem. § 3 BauGB  
Äußerung und Erörterung zum Entwurf während der öffentlichen Auslegung***

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

leider sind meine Einwände nicht oder nur marginal übernommen worden. Im Wesentlichen bleiben die Kritikpunkte bestehen, weshalb ich diese nicht alle hier noch mal aufführe. Die hier verwendeten Punkte beziehe sich auf die in der Liste der Stellungnahme der Öffentlichkeit verwendeten Punkte bzw. Unterpunkte. Dort werde ich als Einwender Nr. 5 geführt.

Mein Schreiben vom 13.6.2023 (Nr 5.3) wurde in der Liste der Stellungnahmen in der Verwaltungsvorlage nicht veröffentlicht.

Nach wie vor fehlt es dem Verfahren an den im BauGB §3 geforderten Alternativen zur Lösung der Anforderung an eine städtebauliche Ordnung. Daran ändert auch nichts die Auflistung der drei Verwaltungsvorlagen aus der Vergangenheit, die sich mit der Fläche um das Rathaus beschäftigen. Weder die Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes mit seinem in der Anlage 2 dargestellten Entwurfskonzeptes, noch die Diskussion um die inzwischen als rechtswidrig eingestuft Befreiungen, noch die vom Investor vorgeschlagenen 3 Varianten erfüllen die Bedingung nach Unterrichtung der Öffentlichkeit über echte Alternativen gem. §3 BauGB ausreichend.

Auch die Benennung der Vorlage 349/22, in dem die Vorstellung einer Alternative beantragt wurde, jedoch abgelehnt wurde, ändert an dieser Beurteilung nichts, da diese nur die Mehrheitsmeinung im Ausschuss wiedergibt, aber nicht automatisch eine rechtskonformen Beurteilung darstellt.

Bankverbindung:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Steuer-Nr.:

Schließlich zeigt der Versuch, bestehende Alternativen durch Ausnutzung entsprechender Ermessensspielräume herauszufiltern lediglich, dass dieser Ermessensspielraum falsch genutzt wurde. Das immer wieder zu hörende Argument, der Investor wolle keine Alternativen, zeigt deutlich, dass die Verwaltung hier einen Bebauungsplan präjudiziert. Es zeigt auch, dass die Verwaltung entweder keinen Willen oder keine Fähigkeit hat, gemäß ihrer Aufgabe solche Planungen zu Gunsten der Stadt zu entwickeln. Schlimmer ist aber noch, dass sie keine Anstrengungen unternimmt, dies dann ggf. durch externe Kräfte planen zu lassen.

Stattdessen wird dem Investor eine formale Grundlage geboten zur maximalen Umsetzung seiner wirtschaftlichen Interessen. Damit wird die Öffentlichkeit über mögliche Lösungen getäuscht und der Rat in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Die Stellungnahmen 5.1 und 5.3 sowie 5.2.15 bis 5.2.28 bleiben also weiterhin gültig und bedürfen einer neuen, anderen Bewertung der Verwaltung.

Nach wie vor bin ich der Ansicht, dass die im PKT 5.2.1 benannte Notwendigkeit nach einer Flächennutzungsplanänderung besteht. Die im §8.2 BauGB erwähnte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung wird durch die Änderung der zweckbestimmten Fläche eben nicht erreicht.

Auch die im Pkt. 5.2.2 kritisierten Grenzen des Bebauungsplans wurden durch die Stellungnahme der Verwaltung nicht entkräftet. Nach wie vor ist mit der Neuaufstellung des B-Planes die Auswirkungen auf die Umgebung sowie die Auswirkung der Umgebung auf den Bebauungsplan zu beurteilen und abzuwägen. Es ist daher notwendig auch im Hinblick auf die anstehenden Änderungen dieser Randbereiche diese im Rahmen des Verfahrens zu bewerten. Eine Ausklammerung mit dem Hinweis, dass Gewässerplanungen, Straßenausbauplanungen und Umgestaltungen von Straßen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, steht im Widerspruch zur generellen Anforderung an die Bauleitplanung gem. §1 Abs. 1 und 3 und 5 BauGB.

Die Zielkonflikte wie im Pkt. 5.2.3 dargestellt, entstehen nicht nur hinsichtlich Straßenverkehrslärm. Die Stadt Eschweiler identifiziert sich nach wie vor stark mit dem Karneval. Nicht nur diese kulturellen Veranstaltungen benötigen Freiraum der unterschiedlichsten Art. Weder bei der Berücksichtigung echter Alternativen noch bei der Beurteilung der Wohnnutzung neben anderen Nutzungen spielten kulturelle Veranstaltungen, obwohl von der Öffentlichkeit und der Politik gefordert, eine nennenswerte Rolle.

Weder die an anderer Stelle thematisierte Markthalle, die für vielfältige Nutzungen Platz liefern würde noch eine entsprechende Freiraumplanung wird hier behandelt.

Dieses Grundstück hat eine derart exponierte Lage in der Stadt, dass die Bauleitplanung hier für die Entstehung eines Leuchtturmprojektes sorgen **muss**. Die Schaffung einer Möglichkeit, wie bei der Beurteilung in Pkt. 5.2.4 dargestellt, ist hier im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung bei weitem nicht ausreichend.

Mit den unter Pkt. 5.2.5 angeführten Argumenten wird wiederholt deutlich, wie sehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hier zielführender wäre. Allerdings gibt es auch andere Möglichkeiten, wie zum Beispiel vertragliche Bindungen, die im Zusammenhang mit der Baulandveräußerung hinsichtlich Nachhaltigkeit eine Umsetzung erzwingt. Wenn die Stadt X-Faktor als sinnvoll empfindet, wäre auch die Vorbildfunktion einer exponierten Lage zu beachten. Die Antwort hierzu ist also ebenfalls nicht ausreichend

Erstaunlich ist Beurteilung der Anregung im Pkt. 5.2.6 alleine schon deshalb, weil die Verwaltung den Lösungsweg quasi vorwegnimmt. Die Planung der Baugrenzen erzwingt eine bestimmte Grundstücksteilung und löst damit das Problem der hier beschriebenen Unwägbarkeit. Hingegen verhindert die fehlende Planung der Freiflächen die Erzeugung einer städtebaulichen Ordnung. Natürlich ist es erstrebenswert, Grünzüge in Freiflächen miteinander zu verbinden. Sie aber ganz wegzulassen, wenn diese Verbindung zunächst nicht möglich erscheint, erschließt sich mir nicht.

Nach wie vor sind die Kritiken aus den PKT 5.2.6 bis Pkt. 5.2.8 nicht ausreichend in den Bebauungsplan übernommen worden. Diese Anregungen bleiben also auch weiterhin bestehen.

Gerade die Renaturierung der Inde macht eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen dem Rathausquartier und diesem Grünzug erforderlich. Gerade mal die Reduzierung potentieller Angsträume durch Aufweitung derselben erreicht dieses Ziel aber überhaupt nicht. Der Pkt. 5.2.9 muss also ebenfalls neu betrachtet werden.

Will man ein Leuchtturmprojekt hier sicherstellen, sind gerade die Maße der möglichen Bebauung vorzugeben. Eine Anpassung an die denkmalgeschützte Umgebung alleine durch Festlegung einer geneigten Fassade an einem Eckgebäude ist dagegen schädlich. Sie führt unweigerlich zu Spannungen bei der hier zur Schau gestellten Kunst der Architekten. Die Gebäudehöhen darzustellen war eine Anregung im Pkt 5.2.10. Hier zeigt sich nun, dass diese Höhen nicht zur Umgebung passen. Sie sprengen den Rahmen, was ebenfalls zu Spannungen führen wird.

Offensichtlich bedingt der Bebauungsplan eine Änderung bzw. Neufassung des Brandschutzkonzeptes des Rathauses. Entsprechend den Versprechungen des techn. Beigeordneten muss das dann auch rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorliegen und durch den Investor bezahlt werden.

Zu Pkt. 5.2.13 wurde hinsichtlich der Stellplätze zum Rathaus erläutert, dass 77 Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen wurden. Der Hinweis, für das Rathaus seien keine neuerlichen Nachweise erforderlich, mag bauordnungsrechtlich korrekt sein. Bei der Beurteilung der Funktionalität des Rathauses hat die Stadt aber alleine schon im eigenen Interesse darauf zu achten, dass die Verwaltung für Ihre Bürger erreichbar bleibt. Die 77 Stellplätze an anderer Stelle sind wohl per Baulast zu sichern gewesen. Die damit verbundene Ausgleichszahlung ist, auch wenn sie nur fiktiv erfolgt, zweckgebunden. Es muss also in diesem Zusammenhang die Frage gestellt werden, ob die so errichteten Stellplätze überhaupt noch bestehen und ob die damit verbundenen Baulasten noch erfüllt werden. Betrachtet man die Antwort zu diesem Punkt aus der Sicht der Bürger, ist diese nicht ausreichend.

Alle weiteren Stellungnahmen, die ich schon in meinem Schreiben vom 11.6.2022, 2.6.2022 und meiner Mail vom 13.6.2023 aufgeführt habe bleiben nach wie vor vollumfänglich bestehen.

Der Bebauungsplan erfüllt nicht die Qualitätsnotwendigkeiten, die ein solches Filetgrundstück in der Innenstadt von Eschweiler erfordert. Die vielen Hinweise, dass bestimmte Vorgaben nicht zwingend seien, täuscht darüber hinweg, dass zur Umsetzung des §1 Abs. 3 und 5 BauGB, nämlich die Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, diese Anforderungen erforderlich sind. Dies gilt umso mehr je exponierter die Lage der Grundstücke ist.

Auch der Hinweis auf andere Werkzeuge wie zum Beispiel der städtebauliche Vertrag hilft nicht, wenn bei der Beurteilung der Stellungnahmen der Inhalt der geplanten oder schon vorgenommenen Verträge nicht erläutert wird. Dann genau ist nämlich eine nächste Instanz mit der Beurteilung der Stellungnahmen der Verwaltung zu beschäftigen.

Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie, alle meine Anregungen (Einwender 5) neu zu beurteilen und ggf. genauer zu begründen. Ich bitte auch darum bei Stellungnahmen, die teilweise berücksichtigt wurden diesen Teil jeweils auch zu benennen.

Alleine meine Anregungen und Kritik zwingen zu einer Überarbeitung und Anpassung des Entwurfes. Dieser überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes ist dann der Öffentlichkeit im Rahmen eines weiteren Beteiligungsverfahrens erneut vorzustellen.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Bankverbindung:

Steuer-Nr.:

## Einwender 06.1

**Rita Fuehren - WG: Antw: WG: Bebauungsplan 313 -Rathausquartier- / Frühzeitige Beteiligung**

---

**Von:** Florian Schoop  
**An:** [REDACTED]  
**Datum:** 20.06.2022 12:00  
**Betreff:** WG: Antw: WG: Bebauungsplan 313 -Rathausquartier- / Frühzeitige Beteiligung  
**CC:** [REDACTED]  
**Anlagen:** BP-089-0 - Begrueundung.pdf; BP-089-0 - Rechtsplan mit eingearbeiteten Auflagen RP\_05-2020.pdf

---

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

in der Anlage erhalten Sie den gewünschten Bebauungsplan 89 - Rathaus -, rechtskräftig seit 16.06.1977. Der Plan wird aktuell überplant durch das Verfahren zur Neuauflistung des Bebauungsplans 313 - RathausQuartier -. Die Unterlagen dazu finden Sie unter <https://service.eschweiler.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/3925/show> Dort läuft die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch noch bis zum 15.07.2022.

Informationen zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen erhalten Sie auch über das Geoportal der StädteRegion Aachen unter <https://geoportal.staedteregion-aachen.de/>  
Eine Antwort auf Ihre EMail vom 13.06.2022 wird aktuell durch die Kollegen der zuständigen Abteilung für Planung und Denkmalpflege erarbeitet. Aufgrund von krankheitsbedingten Ausfällen bitte ich Sie noch um etwas Geduld.  
Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Florian Schoop  
Amtsleiter - Dipl.-Ing. - Bauass.

Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin  
61/Planungsamt  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler  
Tel.: [+49 2403 71-427](tel:+49240371427)  
Fax.: +49 2403 60999-173  
[florian.schoop@eschweiler.de](mailto:florian.schoop@eschweiler.de)

[www.eschweiler.de](http://www.eschweiler.de)  
<https://service.eschweiler.de>  
[www.facebook.de/StadtEschweiler](https://www.facebook.de/StadtEschweiler)



[REDACTED]  
[REDACTED]  
Sehr geehrter Herr Schoop,

zu der beiliegenden E-Mail habe ich von Herrn Götde eine Abwesenheitsnotiz erhalten. Hier hatte ich Sie schon in Kopie aufgenommen.

Könnten Sie mir den gewünschten Bebauungsplan 89 zukommen lassen. Sollte dieser aufgrund der verschiedenen Verfahren umbenannt worden sein, so bitte ich Sie, mir den jetzt gültigen Bebauungsplan ergänzend zukommen zu lassen.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

---

[REDACTED] <>

**Gesendet:** Montag, 20. Juni 2022 11:10

**An:** 'Hermann Goedde' <Hermann.Goedde@eschweiler.de>

**Cc:** Florian Schoop <Florian.Schoop@eschweiler.de>

**Betreff:** AW: Antw: WG: Bebauungsplan 313 -Rathausquartier- / Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrter Herr Götde,

vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die seitens der Stadt Eschweiler veröffentlichten Unterlagen zu der Bebauung des Rathausquartiers habe ich erhalten. Leider konnte ich hierin keine Unterlagen zu dem jetzt gültigen Bebauungsplan finden. Nach meinem Wissen ist aktuell noch der Bebauungsplan 89 „Rathaus“ gültig.

Könnten Sie mir diesen Bebauungsplan zukommen lassen. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

---

**Von:** Hermann Goedde <[Hermann.Goedde@eschweiler.de](mailto:Hermann.Goedde@eschweiler.de)>

**Gesendet:** Montag, 13. Juni 2022 17:54

**An:** [REDACTED]

**Cc:** Florian Schoop <[Florian.Schoop@eschweiler.de](mailto:Florian.Schoop@eschweiler.de)>

**Betreff:** Antw: WG: Bebauungsplan 313 -Rathausquartier- / Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrter [REDACTED]

ich bestätige Ihnen den Eingang ihrer Mail vom 13.06.2022. Ihre Mail habe ich an das zuständige Fachamt zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Von dort erhalten Sie weitere Informationen. Ich bedanke mich für die gemachten Anregungen und verbleibe mit

freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stadt Eschweiler  
Erster und  
Technischer Beigeordneter  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Internet: [www.eschweiler.de](http://www.eschweiler.de)



>>> [REDACTED] 13.06.2022 15:22 >>>

Sehr geehrter Herr Beigeordneter Gödde,

am 8. Juni 2022 hatte ich die Gelegenheit, in Vertretung [REDACTED]  
[REDACTED] Wollenweberstraße 18, Eschweiler, an der Informationsveranstaltung teilzunehmen.

Wie von Ihnen dargelegt wurde, wird das Bebauungsplanverfahren 313 durch die öffentliche Auslage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 15. Juni bis zum 15. Juli 2022 fortgeführt.

Im Sinne eines transparenten und schnellen Verfahrens habe ich während der Infoveranstaltung folgende Bitten für diese Unterlagen zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung geäußert, die ich mit meinem heutigen Schreiben nochmals zum Ausdruck bringen möchte:

- Dem neuen Bebauungsplanvorschlag (313) steht der alte, zur Zeit rechtsgültige Bebauungsplan gegenüber. Könnten Sie bitte der Veröffentlichung der Unterlagen den alten Bebauungsplan beifügen. Ergänzend ist es zur Erhöhung der Transparenz wünschenswert, in Form einer tabellarischen Gegenüberstellung die Abweichungen des Alten zum neuen Bebauungsplans zu bekommen.
- Um eine genaue Bewertung der Verkehrssituation der Wollenweberstraße zu erhalten, ist es erforderlich, die beabsichtigte Ausgestaltung und die beabsichtigte Verkehrsführung dieser Straße zu erhalten. Könnten Sie diesen Bereich, incl. der genauen Gestaltung der Parkflächen an der Wollenweberstraße den Unterlagen beifügen. Darüber hinaus ist es für uns sinnvoll zu wissen, wie viel Stellplätze in der Tiefgarage (Zufahrt Wollenweberstraße) und Parkfläche

(Wollenweberstraße) errichtet werden sollen und mit welchen PKW-Frequentierungen Sie rechnen.

- Die Zulieferung der Einzelhandelsunternehmen soll über die Indestraße erfolgen. Könnten Sie in den Unterlagen einen Detailplan beifügen, wie die Verkehrssituation hier gestaltet werden soll uns mit wie viel Zulieferfahrzeugen Sie in diesem Bereich rechnen.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie diese Unterlagen im Rahmen der ersten Veröffentlichung des Bebauungsplans beifügen könnten. Gerne stehe ich Ihnen auch für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

## Einwender 06.2

### Rita Fuehren - Wtrlt: Stellungnahme / Einwand zum Entwurf des Bebauungsplans 313

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 13.07.2022 09:26  
**Betreff:** Wtrlt: Stellungnahme / Einwand zum Entwurf des Bebauungsplans 313  
**Anlagen:** Stellungnahme Bebauungsplan 313 - [REDACTED] 13-7-2022.docx

---

>>> [REDACTED] 13.7.22 09:25 >>>

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonard;  
sehr geehrter Herr Gödde,  
sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzenden,

als Anlage möchte ich Ihnen in Vertretung unserer Schwiegermutter, Frau [REDACTED]  
Wollenweberstraße 18, Eschweiler, unsere Stellungnahme sowie unsere Einwände zum  
Bebauungsplanverfahren 313 fristgerecht zukommen lassen. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen  
zur Verfügung.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

An die  
Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin Frau Leonard  
Erster Beigeordneter H. Gödde  
In Kopie an die Fraktionsvorsitzenden  
des Rates der Stadt Eschweiler

Telefon: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]

13. Juli 2022

Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler  
-per Mail-

**Stellungnahme zum Bebauungsplan 313**  
Frühzeitige Beteiligung 15.06.2022 – 15.07.2022

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Frau Leonard,  
sehr geehrter Herr Beigeordneter Gödde,  
sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzenden,

unsere Stellungnahme möchten wir als Anlieger der Wollenweberstraße 18, Eschweiler - in Vertretung für Frau [REDACTED] vorbringen (ab dem 1.10. erfolgt eine Eigentumsübertragung auf [REDACTED]). Grundsätzlich möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir als Anlieger erfreut sind, dass die Fläche im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung neu überplant werden soll und es Ziel ist, die Fläche mit einer für die Stadt Eschweiler angepassten Bebauung „zu veredeln“.

Gegen den am 15. Juni 2022 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir jedoch folgende Einwände vorbringen, die im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden sollten, da der aktuelle Entwurf unsere Bestandsimmobilie wesentlich tangiert und negativ beeinflusst, sowie für die Entwicklung des Standortes Eschweiler deutlich schädlich ist:

1.) Allgemeines

Grundsätzlich sollte nach unserem Verständnis ein Bebauungsplan eine eindeutige und detaillierte Beschreibung des Bauvorhabens und des Erschließungsplans beinhalten. Dieses ist nach unserer Prüfung nicht gegeben. Viele Darlegungen sind unkonkret. Beschreibungen in der Regel im „Konjunktiv“ formuliert. Hierdurch erhält die dargestellte Planung keine Verbindlichkeit. Hier bedarf es eindeutigerer Formulierungen.

Beispiele: Abbildung 5 in der Begründung weicht deutlich von der Anlage 3 des Verfahrens (Bebauungsplan) in der Ausgestaltung der Wollenweberstraße ab. Es ist nicht erkenntlich, welcher Plan zur Ausführung kommen soll!

2.) Geschossezahlen Wollenweberstraße 18

In der Begründung Teil A zum Bebauungsplan beschreiben Sie auf Seite 5/17, dass die Geschossezahl des Wohn- und Geschäftshauses Wollenweberstraße 18 5-geschossig sein soll. Das ist falsch. Konkret handelt es sich hier um eine 4-geschossige Bauweise.

3.) Geschossezahlen Indestraße/Wollenweberstraße

Die geplante Bebauung im Rahmen des neu beantragten Bebauungsplans sieht an der Indestraße / Ecke Wollenweberstraße eine 2 bis 4 geschossige Bebauung zzgl. eines Staffelgeschosses vor. Diese Art der Bebauung betrifft unsere Immobilie an der Wollenweberstraße deutlich, da es hierdurch zu einem geringeren Lichteinfall und somit zur Beschattung unserer Immobilie kommt. Aufgrund dieser Tatsache ist unsererseits mit einer Abwertung unseres Hauses aufgrund einer deutlich schlechteren Vermietbarkeit zu rechnen. Nach dem alten und rechtsgültigen Bebauungsplan 87 ist hier eine maximal 2-geschossige Bebauung erlaubt. Im Rahmen unseres Vertrauensschutzes nach § 39 des Baugesetzbuches weisen wir dringend darauf hin, die Anzahl der Geschosse, sowie die Gesamthöhe des Komplexes entsprechend zu begrenzen.

4.) Festlegung der Geschosshöhen

Ergänzend fordern wir, im Rahmen einer verbindlichen Planung, nicht nur eine Geschossezahl festzulegen, sondern auch die Geschosshöhe sowie First- und Traufenhöhen. Allein hierdurch wird eine klare Aussage bezüglich des Erscheinungsbildes der Gebäude getroffen. Ziel der Stadtplanung sollte es sein, die First- und Traufenhöhen an das nachbarschaftliche Stadtbild anzupassen. In der Wollenweberstraße 16 befindet sich ein 1,5-geschossiges Wohnhaus, daneben schließt ein 2-geschossiger gewerblich genutzter Bereich mit Flachdach an. Ergänzend dazu muss klar gestellt werden, dass die Wollenweberstraße starken unterschiedlichen Gefällen unterliegt, um eine Ebene auf der Wollenweberstraße darzustellen, müssen entsprechende Zwischengeschosse eingeplant werden. Diesem Ansatz wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf überhaupt „keine Rechnung getragen“.

5.) Verkehrliche Erschließung – Wollenweberstraße

In der textlichen Begründung zum Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans 313 werden nahezu keine konkreten Aussagen zu der verkehrlichen Erschließung beigebracht. Darüber hinaus ist die Überplanung der Wollenweberstraße, welche Bestandteil des Bebauungsplans ist, sogar widersprüchlich. In unseren Einwänden beziehen wir uns deshalb auf die Anlage 3 des Verfahrens sowie auf Aussagen während der öffentlichen Vorstellung des Verfahrens.

In diesen Erläuterungen wird seitens der Stadt darauf hingewiesen, dass die Wollenweberstraße wesentlich geändert werden soll. Hier soll der auch schon während des Bebauungsplanverfahrens 87 praktizierte und gewohnte Zustand als Einbahnstraße aufgegeben werden und ein „umgelegter“ Verkehr in beide Fahrtrichtungen eingerichtet werden. Gleichzeitig soll der Parkbereich der „Spielhalle“ verlegt bzw. verschoben werden. Darüber hinaus ist die Breite und die Lage von Fuß- und Fahrradwegen deutlich unklar.

Als erstes bezieht sich unser Einwand diesbezüglich darauf, dass diese Änderung der Wollenweberstraße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Bestand unseres Hauses Wollenweberstraße 18 wesentlich tangiert. Unser Vertrauensschutz ist hier wesentlich verletzt. Eine derartige Umverlegung und Umwidmung der Straße führt zu einer sehr problematischen Situation der vorwiegend älteren Bewohner des Hauses (ältere Menschen wohnen aufgrund der Infrastruktur gerne in der Innenstadt) beim Verlassen und Betreten des Hauses, da diese dann sofort in den deutlich stärker frequentierten Verkehrsraum treten – es ist unklar, wie die Bürger (gerade ältere Bürger) in dieser engen Straßensituation geschützt werden sollen. Eine doppelzügige Auslegung der Straße geht deutlich zu Lasten der Fußgänger, Eltern mit Kinderwagen und Fahrradfahrer, weil der Straßenraum für diese Verkehrsteilnehmer deutlich beschränkt ist. Zudem wird es zu einer deutlich höheren Lärmbelastung kommen, so dass insgesamt der Wert unseres Hauses aufgrund der deutlich schlechteren Vermietbarkeit gemindert wird. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass sich an der Ecke Wollenweberstrasse / Indestrasse seit über 35 Jahren eine gut besuchte und behindertengerechte Zahnarztpraxis befindet. Patienten müssen ohne eine verkehrliche Behinderung die Praxis betreten und verlassen können.

Als zweites bezieht sich unser Einwand auf die unzureichende Berücksichtigung benachteiligter Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich. Hier wird völlig vernachlässigt, dass dann nur noch ein begrenzter Verkehrsraum zur Verfügung steht. Es muss doch das Bestreben der Stadtverwaltung, einer nachhaltigen Stadtplanung und der Politik sein, im Rahmen eines deutlichen und messbaren Mobilitätswandels gerade im Innenbereich der Stadt allen Verkehrsteilnehmern ausreichend Raum zu geben. In der dargestellten „Planung“ mit einer zweispurigen Straße wird den Fahrradfahrern, Lastenbikofahrern, Rollatorfahrern und Fußgängern etc. überhaupt kein Raum gegeben. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund des Haußterschließungsweges für den Marktplatz nicht zu verantworten. Das Konzept erfüllt in keinem Bereich die Ansprüche an eine moderne und zukunftsweisende Mobilität im Innenstadtbereich. Aus diesem Grunde ist die Ausgestaltung der Wollenweberstraße als Anbindung zum alten Markt dahingehend zu überarbeiten, dass alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere ältere und junge Menschen sich sicher bewegen können. Dieses sollte auch im Sinne der Investoren sein, da in dem Bereich eine KITA und seniorengerechtes Wohnen integriert werden soll.

Vorschlag: in vielen Bereichen moderner Städte werden diese Straßen als reine Fahrrad- und Fußgängerstraßen ausgewiesen, in denen ein PKW-Verkehr für Anlieger mit Schrittgeschwindigkeit erlaubt ist. Der Vorrang liegt dabei aber auf Fahrräder und Fußgänger, die die gesamte Fahrbahnbreite nutzen können. Bordsteine werden z.B. abgesetzt. In Münster wird dies z.B. als nachhaltiges Ziel sehr vorbildlich umgesetzt. Münster erfährt „als fahrradfreundliche Stadt“ einen massiven Imagegewinn. Leider wird auch hier sehr deutlich, dass die gesamte vorgelegte Planung keinen roten Faden und kein wirkliches Planungsziel verfolgt.

Städtebaulich könnte, wenn es „gut“ gemacht wird, eine sehr schöne Anbindung des neuen Rathausquartiers an die alte Bebauung – der Inde – sowie dem alten Markt gelingen, was die Innenstadt deutlich aufwerten würde und eine Riesenchance für Eschweiler wäre.

Zuletzt ist an dieser Stelle festzulegen, dass die Anlieger in keiner Weise an den Kosten der Erschließungsmaßnahmen beteiligt werden. Dies gilt auch für eine Kostenübernahme durch die Stadt, da hier alleine der Grundstückseigentümer Nutzen aus der Maßnahme zieht und eine Erschließung auch mit der vorhandenen Infrastruktur leistbar wäre.

6.) Senke Wollenweberstraße

In der Senke der Wollenweberstrasse soll die Einfahrt zur neuen Tiefgarage erfolgen. Als Anwohner sind wir mehrfach von äußerst relevanten Hochwassern (u.a. 2009 und 2021) betroffen. Wir müssen leider wirklich deutlich machen, dass diese Planung tollkühn ist.

Bereits im Jahr 2009 sind erhebliche Schäden entstanden und es waren u.a. alle Autos (Tiefgarage Breuer, parkende Autos am Straßenrand) komplett abgängig. Das Jahr 2021 müssen wir Ihnen nicht beschreiben, sämtliche Dokumentationen sollten Ihnen vorliegen. Schadensereignisse dieser Dimension werden uns aufgrund des Klimawandels noch häufiger begleiten. Diese enormen Schäden zu vermeiden, sollte Planungsziel sein. Zudem sollte Ihnen bewußt sein, dass viele Immobilien, aufgrund der enormen und unklaren Schadenshöhe, nicht mehr aufgebaut werden. Das kann doch nicht im Interesse unserer Stadt sein. Diese Aspekte nicht zu berücksichtigen ist grob fahrlässig!

**Fazit**

Im Ergebnis müssen wir dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein mangelndes Zeugnis ausstellen. Es fehlt an einem städtebaulichen roten Faden, bleibt in der Ausführung nebulös, beinhaltet keine neuen Mega-Trends und ist einfach komplett nicht nachhaltig. Im Grunde sind wir sehr enttäuscht über diese Planung, weil andere Städte - vergleichbarer Größenordnung - deutlich weiter und innovativer sind. Wir befürchten mit dieser Planung ein zweites CITY-CENTER II mit allen entsprechenden Nachteilen und Problemen. Leider wird sehr deutlich, dass hier nur kurzfristigen Ansprüchen des Investors Rechnung getragen wird und nicht die positive nachhaltige und langfristige Stadtentwicklung der Stadt Eschweiler verfolgt wird. Das ist vor dem Hintergrund der einzigen verfügbaren Innenstadtfläche nicht „glücklich“. Dabei besteht jetzt die Riesenchance mit einer zielorientierten und nachhaltigen Planung hier Eschweiler ein deutlich neues Gesicht und Image zu geben.

Für Erläuterungen zu unserer Stellungnahme und Einwänden stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung – gleichzeitig möchten wir Sie bitten, diese mit im Rahmen der weiteren Planung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

████████████████████

████████████████████

## Einwender 06.3

### Rita Fuehren - Wtrlt: Stellungnahme / Einwand zum Entwurf des Bebauungsplans 313

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 20.06.2023 14:59  
**Betreff:** Wtrlt: Stellungnahme / Einwand zum Entwurf des Bebauungsplans 313  
**Anlagen:** TR\_230620\_Einwand Bebauungsplan 313-aktuell.docx

---

>> [REDACTED] 20.6.23 14:28 >>>

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt;  
sehr geehrter Herr Gödde,  
sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzenden,

aktuell wird der Entwurf des Bebauungsplans 313 RathausQuartier öffentlich ausgelegt. Das Beteiligungsverfahren hierzu findet in der Zeit vom 22. Mai bis 23 Juni 2023 statt.

Als Eigentümerin der Immobilie Wollenweberstraße 18, Eschweiler, möchten wir von unserem Recht zur Eingabe von Einwänden gebrauch machen. Hierzu reichen wir Ihnen das beiliegende Schreiben form- und fristgemäß ein und fordern Sie auf, die hier aufgeführten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gerne stehen wir Ihnen aber auch für Erörterungen und Rückfragen zur Verfügung.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

An die  
Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin  
Frau Nadine Leonhardt  
Erster Beigeordneter H. Gödde

Telefon:  
E-Mail:

[REDACTED]

20. Juni 2023

Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

Nachrichtlich an die Fraktionsvorsitzende/n

### **Einwände gegen den Bebauungsplan 313**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 22. Mai 2023 bis zum 23. Juni 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Bürgermeisterin Leonhardt,  
sehr geehrter Herr Gödde,

der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat am 04. Mai 2023 die Durchführung der öffentlichen Auslegung zu dem Bebauungsplan 313 -Rathaus Quartier- beschlossen. Hintergrund ist die Neuplanung des Areals durch einen Investor, da er den bestehenden Bebauungsplan nicht erfüllen kann. Wir unterstützen ein sinnvolles Vorhaben, dass die Entwicklung des seit vielen Jahren brachliegenden Geländes vorantreibt. Diese Neuplanung darf jedoch nicht gegen die Bestandsrechte der betroffenen Anlieger verstoßen und muss sich im Einklang mit den Zielen der Stadt Eschweiler bezüglich der Stadtentwicklung (hier: Gebietsentwicklung Inde / Indestraße und Anbindung des historischen Marktes an das Areal) befinden. Beide Kriterien erfüllt die vorgelegte Neuplanung, auf der Grundlage der folgenden Argumentation, nicht.

Als Eigentümer der Immobilie Wollenweberstraße 18, Eschweiler, möchten wir heute unsere Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme in dieser Form vorbringen und unsere Einwände vortragen.

Unsererseits wurden unsere Einwände bereits im Namen der Vorbesitzerin, [REDACTED], mit unserem Schreiben vom 13. Juli 2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht. Die Stellungnahme der Verwaltung zu unseren damaligen Einwänden und die daraus resultierenden Anpassungen halten wir in keiner Weise für ausreichend.

Aus diesem Grunde ist es zwingend erforderlich, die Planung in folgenden Punkten anzupassen:

## 1.) Zu Punkt 4.4 Verkehrsflächen

### - Verkehrliche Erschließung Wollenweberstraße –

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers, insbesondere in dem Bereich der Wollenweberstraße ist nicht sicher geplant, für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer überaus gefährlich und für eine zukunftsorientierte Verkehrsplanung nicht geeignet.

In Ihren textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan weisen Sie unter Punkt 4.4 darauf hin, dass die angrenzende Verkehrsinfrastruktur ausreichend leistungsfähig ist, um die zusätzlichen Verkehre problemlos abzuwickeln. Hierbei berufen Sie sich auf die Aktualisierung des Verkehrsgutachtens des Büros BSV.

Betrachtet man das Gutachten, so muss der Leser jedoch erkennen, dass dieses Gutachten ausschließlich den Ist – Zustand und die Prognose des motorisierten Verkehrs (KFZ) betrachtet und die Frage beleuchtet, wie die Fahrzeuge auf die angrenzenden Straßen abfließen. Die Wechselwirkungen der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern mit den KFZ (motorisierten Verkehrsteilnehmern) wird im Weiteren nicht bewertet.

Dieses steht jedoch im deutlichen Widerspruch zu Ihren Ausführungen, dass durch die Bushaltestelle „Rathaus“ an der Indestraße die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gesichert ist.

Dieses steht weiter im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten Verkehrsplanung, die den öffentlichen Nahverkehr sowie den sonstigen nicht motorisierten Verkehr (Fahrrad / Scooter etc.) insbesondere im Innenstadtbereich stärken und fördern muss. Anstatt diese zukunftsorientierten Verkehre zu fördern, geht der Entwurf des Bebauungsplans dahin, dass hier der südliche Teil der Wollenweberstraße für den Zwei-Richtungsverkehr geöffnet wird, bei einer gleichzeitigen Beibehaltung des jetzigen Straßenquerschnitts. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird ausschließlich zu dem zu- und abfließenden motorisierten Verkehr Stellung genommen.

Dieses ist mangelhaft. Aus diesem Grund fordern wir, eine Ergänzung des Verkehrsgutachtens, welches alle Verkehrsteilnehmer mit einbezieht. Gleichfalls muss in dem Gutachten eine Gefährdungsbeurteilung für den nicht motorisierten (Fahrrad, Scooter, Fußgänger etc.) mit aufgenommen werden. Dieses ist Grundlage, um eine zukunftsorientierte und sichere Frequentierung des Quartiers und der angrenzenden Einrichtungen zu bekommen.

In Ihren Ausführungen zur Erschließung/ Verkehr (Seite 12) erläutern Sie, dass der „obere Teil der Wollenweberstraße“ zwischen Markt und Dürener Straße eine vielgenutzte Wegverbindung zwischen der Haltestelle „Indestraße“ und dem Gymnasium Peter und Paul für Schüler\*innen darstellt. Für Sie setzt die Gefahrenstelle jedoch erst an dem Punkt „Markt“ an. Es wird jedoch nicht bedacht, dass Sie die Wollenweberstraße im unteren Bereich für den Zwei-Richtungsverkehr öffnen, Sie den Straßenquerschnitt nicht erweitern wollen und nachweislich sich der Verkehr deutlich erhöhen wird. Dieses ist mit einem Gutachten zu bewerten. Diese Situation ist neu zu bewerten, da Sie das Gefahrenpotential unverhältnismäßig erhöhen und Unfälle, die Sie vermeiden können, provozieren.

Zudem werden und müssen die Schüler etc., die das städt. Gymnasium erreichen möchten und an der Bushaltestelle Indestrasse aussteigen, auch die untere Wollenweberstrasse nutzen. Sie können für Ihre Bewertung daher nicht erst den Teil der oberen Wollenweberstrasse heranziehen, weil die Schüler/Innen, Fußgänger,

Fahrradfahrer etc. erstmal bis zu diesem Punkt gelangen müssen. Ihre Planung unterstellt, dass diese Verkehrsteilnehmer den Weg durch das neue Quartier wählen. Davon ist aber auch mit einem entsprechenden Leitsystem nicht auszugehen, weil der Weg Wollenweberstrasse der direktere Weg ist und sich über die Jahrzehnte eine „Mental Map“ der Verkehrsteilnehmer entwickelt hat.

Unsere Forderung ist es, die verkehrliche Situation zukunftsorientiert und sicher zu gestalten. Nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer müssen mindestens gleichberechtigt zu motorisierten Verkehrsteilnehmern stehen. Eine Möglichkeit in diesem Zusammenhang ist es, den gesamten Bereich der Wollenweberstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

#### - Verkehrliche Situation bezüglich der Zu- und Abfahrt der KITA

Im Rahmen des vorgeschlagenen Bebauungsplans ist es vorgesehen, dass im mittigen Bereich des Vorhabens eine KITA errichtet werden soll. Entsprechend der Unterlagen ist diese KITA mit mindestens 4 Gruppen vorgesehen. Bei einer Stärke von 20 – 25 Kindern je Gruppe bedeutet dieses, dass die KITA mit mindestens 80 bis 100 Kindern belegt wird.

In den gesamten Unterlagen findet sich leider keine Aussage dazu, wie die Kinder zu dieser KITA gelangen sollen. Erfahrungsgemäß werden zur Zeit ca. 60 – 80 % der Kinder mittels PKW zu den Kindergärten gebracht. Dieses bedeutet, dass morgens ca. 60 – 70 PKW Bewegungen zusätzlich für die Bring-Dienste der Kinder auftreten. (Die Bewohner der geplanten Wohnbebauung werden den Kindergarten nicht füllen, da Familien mit kleinen Kindern traditionell in die Peripherie ziehen)

In dem Verkehrsgutachten werden in Bild 11 die Frequentierungen der Ziel-Verkehre in dem Zeitraum von 7 – 9 Uhr mit insgesamt 305 angegeben. Ich kann mir nicht vorstellen, dass das Gutachten die zusätzlichen Verkehre durch die KITA aufgenommen hat.

Zudem ist zu verhindern, dass eine Bring – und Hol-Situation der Kinder über die Parkdeckfläche an der Wollenweberstraße entsteht, da wartende Kinder auf der Parkdeckfläche einem hohen Gefährdungspotential ausgesetzt sind. Das kann nicht Ziel der Planung sein.

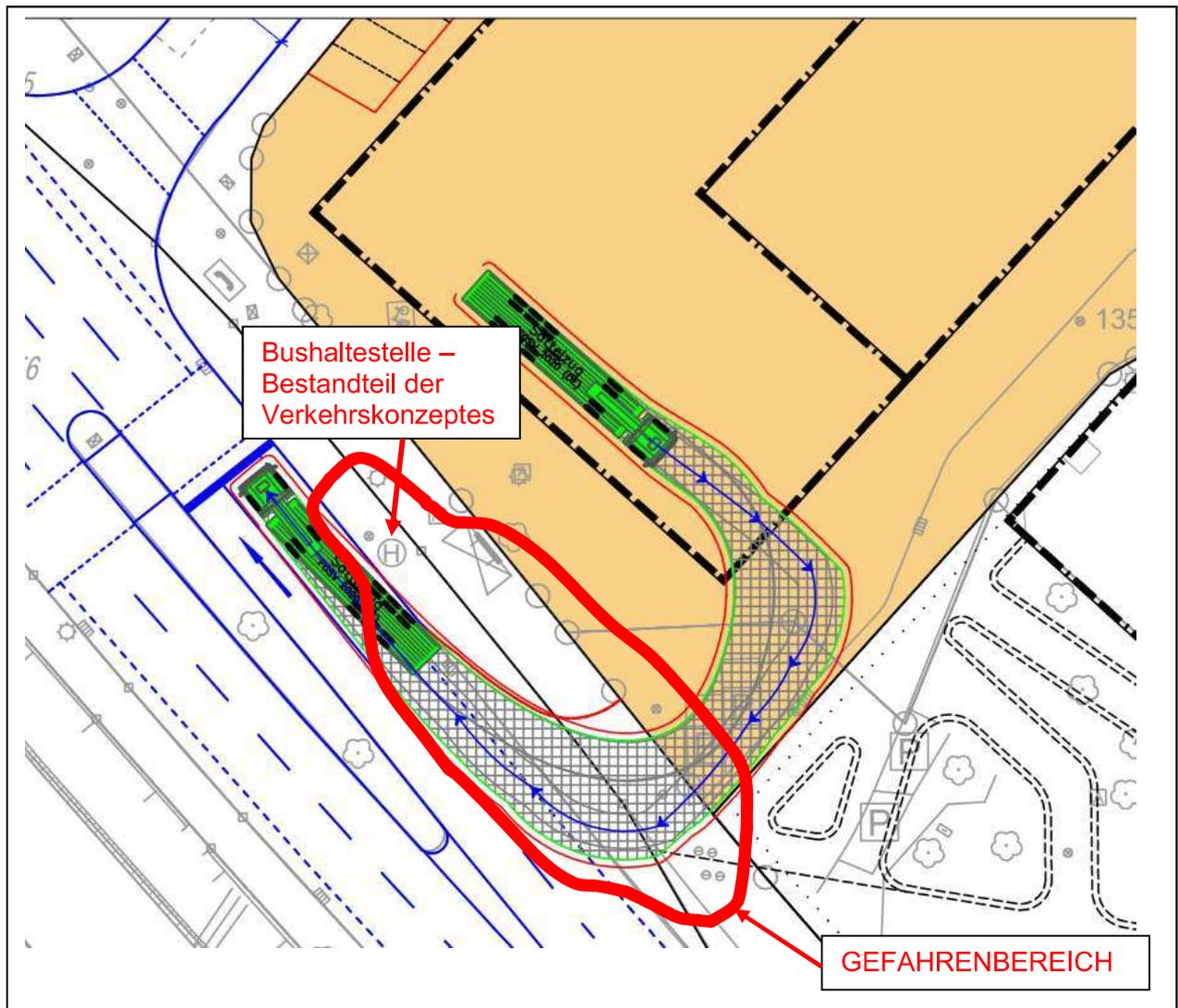


Unsere Forderung ist es, die Anbindung der KITA an die verkehrliche Situation nachweislich zu bewerten, hierzu ist das Verkehrsgutachten zu ergänzen. Gleichfalls ist eine Gefährdungsanalyse für den Weg der Kinder / Eltern mit Kindern zu der KITA aufzustellen, um jegliche Gefährdung der Kinder auszuschließen.

- **Verkehrliche Situation der Belieferungs- und Entsorgungssituation**

In Ihren textlichen Ausführungen stellen Sie dar, dass Sie in dem MK-Gebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment ansiedeln werden. Zusätzlich sollen Kaffees etc. angesiedelt werden.

Hinsichtlich der Versorgungsstruktur dieses Gebietes ergeben sich ausschließlich Hinweise in dem Verkehrsgutachten, da hier die Ein- und Ausfahrtssituation auf die Indestraße bewertet wird.



Aus der Ergänzung der Darstellung aus dem Verkehrsgutachten bezüglich der „Anlieferung West“ zeigt sich sehr deutlich, dass die Anliefer- und Abfahrtsverkehre für

die Einzelhandelsunternehmen in diesem Bereich eine unermessliche Gefahrensituation für die Bürger\*innen im Bereich der Bushaltestelle darstellt. Die Bushaltestelle ist ein wesentlicher Bestandteil des Verkehrskonzeptes (ÖPNV). Hier zeigt sich sehr deutlich, dass die ausfahrenden LKW nie direkt auf die Indestraße einfahren können, da direkt die Ampelsituation (mit wartenden PKW/LKW) kommt. Diese sehr unübersichtliche Situation stellt eine vorhersehbare Gefahrensituation dar und ist abzustellen.

Darüber hinaus ist in dem Verkehrsgutachten sowie in der Verkehrlichen Erschließung das Entsorgungsmanagement nicht betrachtet worden. Bedacht werden muss, dass die Einzelhandelseinrichtungen sowie die dort ansässigen Gewerbetreibenden an eine ordnungsgemäße Entsorgung angeschlossen werden müssen. Die hierzu rechtgültige Gewerbeabfallverordnung gibt vor, dass alle Gewerbetreibenden und Handelsunternehmen eine Getrennterfassung von Wertstoffströmen sicherstellen müssen. In der Regel hat jede Einzelhandelsniederlassung hierfür Container für:

- Papier
- Folie
- Gemischte Abfälle
- Rücknahme Einwegpfand
- Lebensmittelabfälle
- U.U gebrauchte Elektronikgeräte
- Akten und Datenträger
- etc.

Bei dem Vorhandensein von zwei bzw. drei unterschiedlichen Handelsunternehmen ist dieses dann für jedes Unternehmen vorzusehen. Unabhängig davon, dass die hier dargestellte Infrastrukturfäche diesen Platzbedarf gar nicht hergibt, sind die hierfür erforderlichen Verkehre auch nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass diese Container in der Regel ein bis zwei-mal wöchentlich geleert werden. Da unterschiedliche Handelsgesellschaften verschiedene Rahmenverträge mit privatwirtschaftlichen Entsorgungsunternehmen unterhalten, ist davon auszugehen, dass die Abfuhr je Handelsunternehmen separat erfolgt. Bei drei Handelsunternehmen (minimalste Annahme) bedeutet dieses, dass mindestens 35 – 40 LKW Frequentierungen an diesem Standort zusätzlich zum Tragen kommen. Eine Rücknahme dieser Fraktionen über die Belieferungsfahrzeuge ist nicht rechtskonform, da die Lebensmitteltransportfahrzeuge nicht mit Abfällen bestückt werden dürfen.

**Städtebaulich bedeutet dies zudem, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die zur Stadt exponierte Seite und der Eingangsbereich des Rathauses (Visitenkarte der Stadtverwaltung) zur Logistikfläche (Rampen, unterschiedliche Verkehre) heruntergestuft wird. Das kann im Sinne einer attraktiven Gebietsentwicklung „Indestraße“ nicht zielkonform sein.**

## 2.) Zu Punkt 3 Städtebaulicher Entwurf

In den Ausführungen zu dem Städtebaulichen Entwurf verwirkt die Stadt Eschweiler mit dem vorgelegten Entwurf die von Ihr gesetzten Planungsziele.

In den Planungszielen formulieren Sie folgende Prämissen:

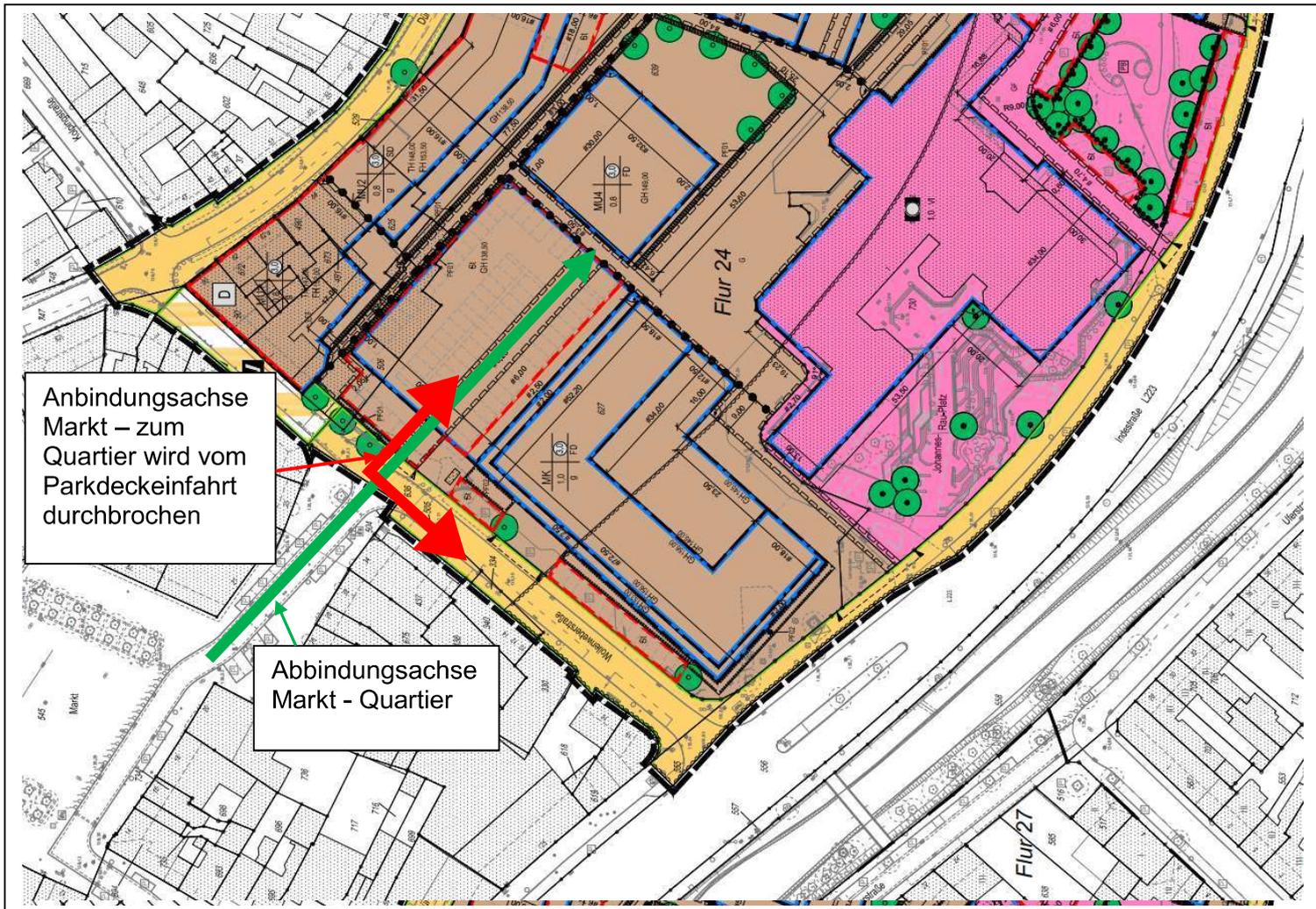
- Attraktive Ergänzung der nördlichen Innenstadt
- Quartiersanbindung an Markt und Inde (-straße) gestalten
- Ein interessantes Umfeld für das Rathaus der Stadt Eschweiler bilden.

Im Folgenden möchten wir Ihnen darlegen, dass diese Ziele durch Ihre Planung deutlich verfehlt werden.

## 2.1) Quartiersanbindung an den Markt und Inde(-straße)

Das Planungsziel der Quartiersanbindung an den historischen Markt und an die Inde / Indestraße ist ein Ziel, was unsererseits uneingeschränkt unterstützt wird und für die Stadtentwicklung Eschweilers einen sehr positiven Effekt bringt.

### Beispiel Anbindung Markt - Quartier



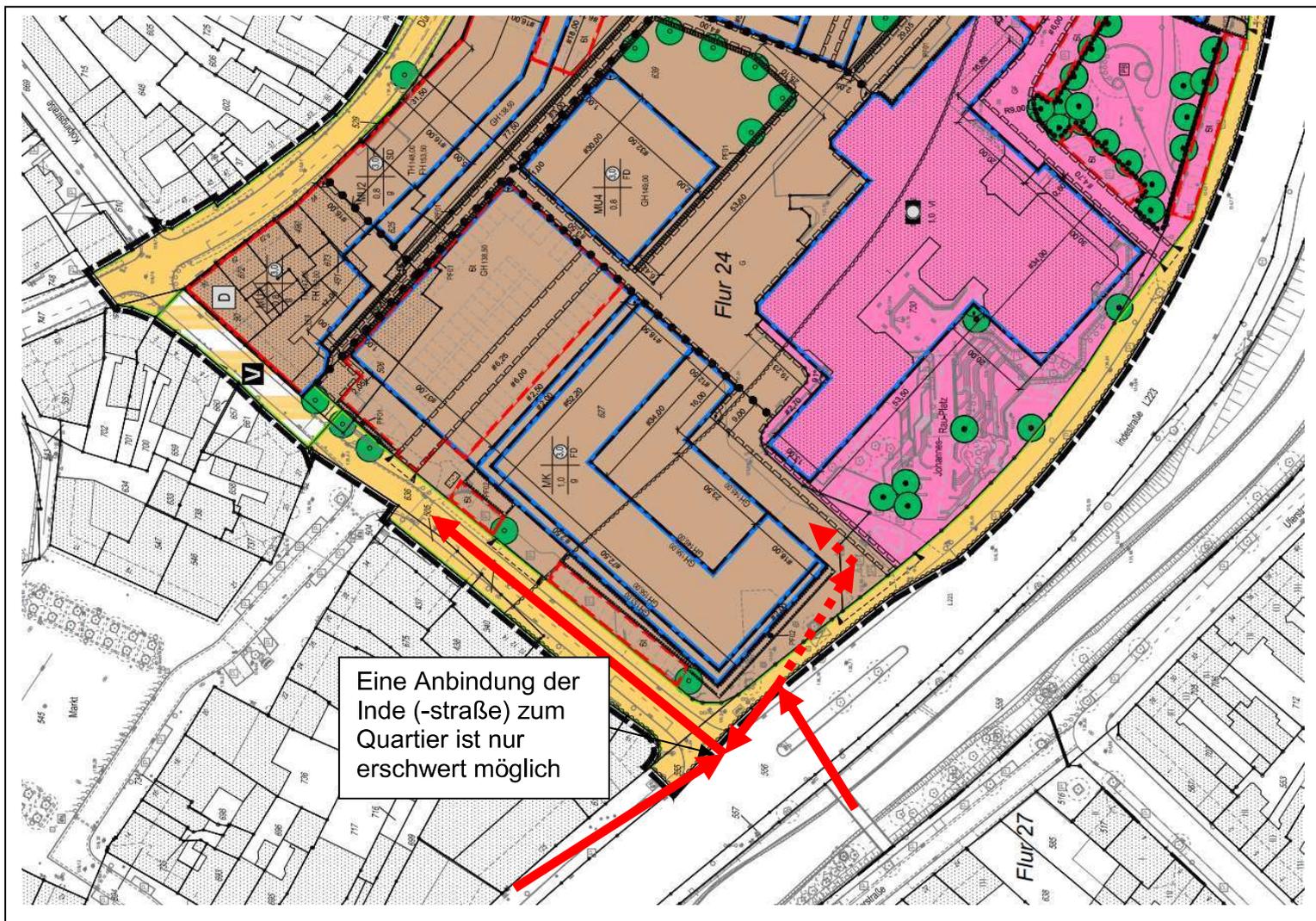
Die seitens der Stadt vorgegebene Planungsziele fordern eine Quartiersanbindung an die Städtebaulichen Strukturen des alten Marktes. Die dargestellten Skizzen zeigen, dass die Achse vom Markt -auch visuell- direkt zu der Einfahrt des Parkdecks geht.

Sofern man vom Markt kommt, erreicht man die Wollenweberstraße an dem Punkt, an dem die Einfahrt des Parkdecks ist. Hier kommt es zu Kreuzungsbegegnungen zwischen den Fussgängern, Fahrradfahrern und sonstigen Verkehrsteilnehmern mit den ins Parkdeck einfahrenden/ ausfahrenden und wartenden Autos. Dieses ist keine einladende Situation, um strukturell eine angenehme Anbindungssituation zu schaffen.

Städtebaulich ergibt sich zudem eine nahezu abwehrende Situation, da man von einer alten Bebauung vom Markt kommend direkt auf eine städtebaulich unattraktive Situation des Parkdecks schaut. Dieses ist eine Situation, die städtebaulich nahezu das unattraktivste darstellt, was man sich vorstellen kann.

Hier würde man sich eine klare Achse wünschen, die z.B. durch einen klar definierten Fuss- und Radweg welcher unter Umständen noch mit Bäumen besäumt ist in die Quartierssituation einmündet und nicht den Mittelstreifen eines Parkdecks!!

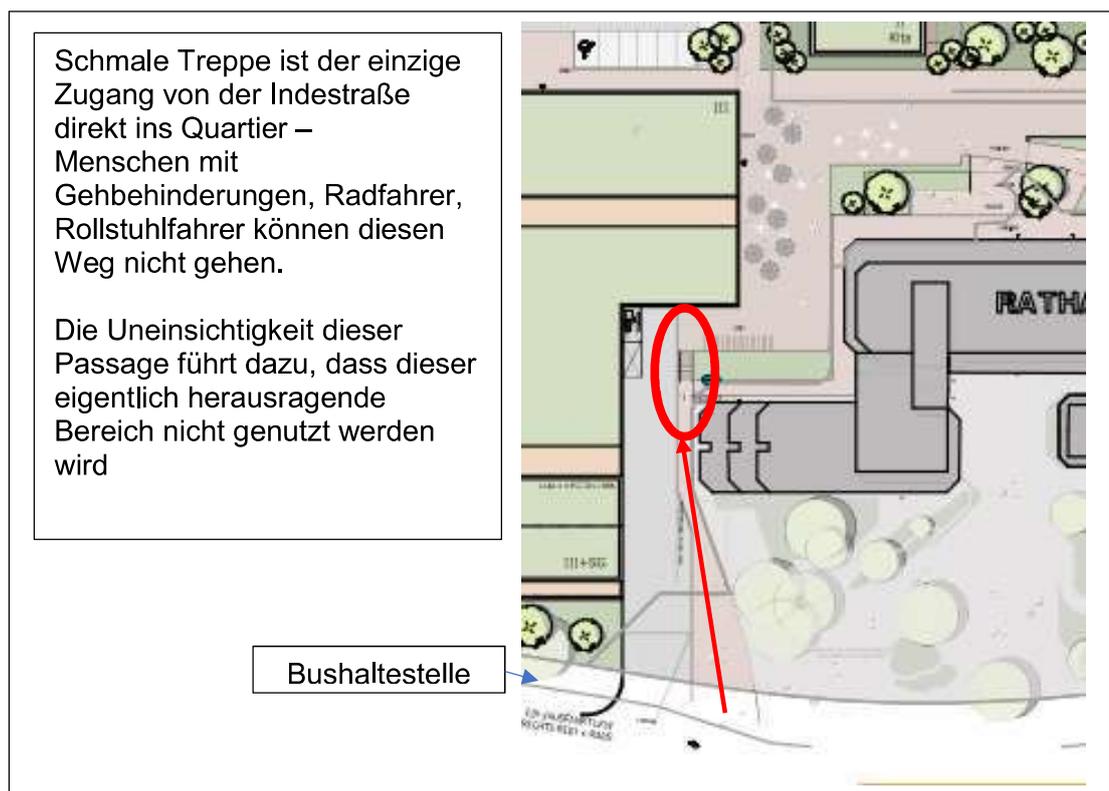
### Beispiel Anbindung Inde (-straße) - Quartier



Die Anbindung der Inde (-straße) an das Quartier hat ein herausragendes städtebauliche Ziel, dass hierdurch die Anbindung der Innenstadt über die Inde- hinaus an das Quartier des Rathauses gegeben werden soll. Hierdurch kann die wechselseitige Attraktivität gesteigert und Synergien entwickelt werden.

In dem dargelegten Entwurf werden jedoch Maßnahmen eingeleitet, die eine Anbindung des Bereichs von der Inde kommend zum Quartier unattraktiv machen sowie unterbinden und damit das Ziel konterkarieren:

- Bei gleichbleibendem Fahrbahnquerschnitt will man auf der Wollenweberstraße einen Zwei-Richtungsverkehr einrichten und keine verkehrsberuhigte Zone einrichten – Es wird auf dieser Straße keinen Raum für Fahrradfahrer oder Fussgänger geben.
- Auch die für die Verkehrsanbindung bedeutende Bushaltestelle ist für die jetzige Planung als kritisch zu bewerten, da die ein- und aussteigenden Bürger\*innen von hieraus nur schwerlich über die Wollenweberstraße ins Quartier gehen können. Der Weg am und zum Rathaus ist durch die Nutzung der Fläche von Infrastrukturfahrzeugen fast nicht möglich. Hier führt ausschließlich eine schmale Treppe am Rathaus vorbei ins Quartier. Radfahrer bzw. Bürger\*innen mit Unterstützungsfahrzeugen (Rollatoren/Rollstühle etc.) können diesen Weg nicht nehmen



- Aus optischer und Städtebaulicher Sicht ist es weiter bedeutend, dass durch den massiven Bau an der Ecke Indestraße/Wollenweberstraße eine optische Barriere auftritt, an dieser Stelle erfolgt keine Öffnung zum Quartier. Diese Stelle sollte einladend wirken, um zum Rathaus bzw. ins Quartier einzutreten. Der Entwurf wirkt wie eine Wand, die die geforderte Anbindung an die Inde massiv unterdrückt. „Man“ nähert sich dem Quartier und dem historischen Markt durch eine stark beengende optische Flucht (Höhe des neuen Komplexes an der Wollenweberstrasse). Zu entwickelnde optische Synergien und Anreize zwischen Innenstadt, Inde, Indestrasse und neuem Quartier werden komplett verwirkt.



### 3.) zu Punkt 4.2 Maße der Nutzung

Im Bereich Ihrer textlichen Ausführungen stellen Sie dar, dass im Bereich des Kerngebietes (MK) an der Wollenweberstraße die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 156 m ü NHN erfolgt. Diese Gebäudehöhe weicht deutlich von dem bestehenden Bebauungsplan 87 ab, benachteiligt uns als direkter Anlieger und wirkt durch die Massivität an der Kreuzung Indestraße / Wollenweberstraße schließend und nicht einladend-öffnend. Somit ist diese Art der Bebauung aus Sicht der Betroffenheit der Anlieger und aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

Der bestehende Bebauungsplan 87 sieht hier daher auch eine zweigeschossige Bebauung vor. Sie begründen die Anpassung der Bebauungshöhe damit, dass sich der neue Gebäudekomplex in die bestehenden Strukturen eingliedert. Diese Argumentation greift ins Leere – das Gegenteil ist der Fall (s. auch Erläuterungen oben).

Die bestehende Bebauung auf der Wollenweberstraße hat zu Beginn eine Höhe über NHN von 154 m – dann folgt eine eingeschossige Bauweise mit transparenter Hofeinfahrt (das dahinterliegende Bettenhaus ist im Übrigen auch eingeschossig), daran anschließend eine 2-geschossige Bauweise mit Flachdach und zur Kreuzung zum Markt eine Höhe von 156 m. Die überwiegende Prägung der Wollenweberstrasse (Verhältnis der Fläche zur Wollenweberstrasse) ist 1- und 2-geschossig. Daher wird der neue Baukörper sich in keinsten Weise in die bestehende Bebauung einfügen – er wird wie ein Fremdkörper wirken, die Wollenweberstrasse optisch massiv einengen und die Zufahrt zum historischen Kern deutlich qualitativ abstufen. Zudem schottet der massive Baukörper, wie bereits mehrfach erwähnt, das neue Quartier massiv zur Innenstadt und Inde ab.

Darüber hinaus wird dieser zu einer deutlichen Beschattung unserer Bestandsimmobilie führen, welches zu einer deutlich schlechteren Vermietbarkeit führen wird und somit zu einer Abwertung der Immobilie.

Aus Gründen der Städtebaulichen Planung und der Beeinflussung der nachbarschaftlichen Belange ist die Planung zu überarbeiten und die Gebäudehöhe nach unten einzugrenzen und zu korrigieren.

### 4.) Weitere Aspekte

#### Umweltaspekte und Nachhaltigkeit

In der Visualisierung ist der Planer darum bemüht, zumindest einen Teil der Dachfläche zu begrünen. Dieses findet sich jedoch nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder. Das Umweltbundesamt hat im Februar 2023 mit dem Positionspapier „Umwelt und Klima schützen -Wohnraum schaffen -Lebensqualität verbessern“ ein umfangreiches Positionspapier herausgegeben. Dabei handelt es sich um Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. Bereits in unserer letzten Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass die Fläche massiv versiegelt wird und mit der Überplanung der Fläche kein ökologischer Ausgleich geschaffen wird.

Das ist nach den Erfahrungen aus dem Jahr 2021 absolut katastrophal. Andere Städte - auch vergleichbarer Größenordnung- haben verstanden, dass eine Versiegelung einer Fläche besonders in unmittelbarer Nähe zu einem Gewässer (hier Inde) im Bestand einen Ausgleich benötigt. Im Ergebnis erreicht der besonnene Planer dadurch zudem mehr Ästhetik, eine höhere Lebensqualität, gesunde Wohnverhältnisse und grüne sowie emissionsärmere Flächen. Diesem Ansinnen wird im vorliegenden

Bebauungsplanentwurf an keiner Stelle Rechnung getragen. Diese zukunftsgerichteten Planungen gehören unbedingt und zwingend in einen Bebauungsplan im Jahr 2023!

### Heizungsgesetz

Die Bundesregierung hat alarmiert durch die Energiekrise das sogenannte „Heizungsgesetz“ auf den Weg gebracht. Hier werden insbesondere die Kommunen in der Weise in die Pflicht genommen, dass sie im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung bis 2023 Wärmenetze implementieren müssen, die mindestens 50 % klimaneutrale Energie liefern. Städte und Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohner haben hierfür bis Ende 2028 Zeit. Diese müssen alle Quartiere, Stadtteile etc. in eine Nah- und Fernwärmenetzplanung einbinden.

Dieses Gesetz ist aktuell in der Endabstimmung und schon konkret ausformuliert. Die Anforderungen aus diesem Gesetz müssen daher vorsorglich in dem neuen Bebauungsplan mit aufgenommen werden, um frühzeitig auf die Erfordernisse aus dem Gesetz reagieren zu können und um Nachteile für die Stadt Eschweiler im Rahmen der Planung der kommunalen Wärmenetze/ Energieversorgung abzuwenden.

**Der Bebauungsplan muss klare Aussagen zur nachhaltigen Energieversorgung / Wärmeversorgung unter Berücksichtigung u.a. des „Heizungsgesetzes“ enthalten**

### Fazit

Der sorgsame Betrachter bekommt bei der vorliegenden Planung den Eindruck, dass „man“ um jeden Preis den Belangen des Investors Rechnung tragen möchte und dabei sämtliche im Vorfeld formulierte Planungs- und Entwicklungsziele in den Hintergrund stellt. Das ist umso trauriger, weil es sich bei dem zu überplanenden Areal um die letzte zu entwickelnde Innenstadtfläche handelt. Hier hätten alle Akteure -Stadt und Politik- die Möglichkeit, eine zukunftsorientierte, nachhaltige, städtebaulich hochwertige und bedarfsorientierte Planung zu verwirklichen und damit eine Visitenkarte für **Eschweilers Wohnzimmer** zu entwickeln.

Die Defizite des Entwurfs des Bebauungsplans beziehen sich auf:

- Beurteilung der verkehrlichen Situation bezogen auf verschiedene Aspekte.
  - Der nichtmotorisierte Verkehr wird nicht beachtet;
  - erhebliche, eklatante Gefahrensituationen, so dass Unfälle provoziert werden;
  - keinen Anspruch an eine ökologisch-nachhaltige Verkehrsentwicklung
- Städtebauliche Entwicklung
  - Die Seitens der Stadt formulierten Ziele der Städtebaulichen Entwicklung werden nicht erfüllt
  - Die Anbindung der Inde / Indestraße wird verhindert
  - Die Anbindung des Alten Markes ist nur über ein Parkdeck möglich
  - Der Rathauseingang liegt dann direkt neben der LKW-Zulieferung und Abfall-Entsorgungsstation

- Bezogen auf die Maße der Nutzung der Gebäude werden nachbarschaftliche Belange nachteilig tangiert.
- Nachhaltigkeitsaspekte und Kompensation finden überhaupt keine Berücksichtigung im vorliegenden Entwurf.

Auf der Grundlage der im Text erläuterten Punkte ist der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans zu ergänzen, zu überarbeiten und anzupassen. Ein neuer überarbeiteter Entwurf ist im Rahmen eines weiteren Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit vorzustellen.

Wir behalten uns weitere -auch rechtliche- Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen

A redacted signature area consisting of two thick black horizontal bars. The top bar is slightly longer than the bottom bar. A small diagonal line is visible at the bottom left corner of the bottom bar.A redacted signature area consisting of two thick black horizontal bars. The top bar is longer than the bottom bar.

## **Einwender 07**

### **Rita Fuehren - Wtrlt: Bürgerbeteiligung Rathausquartier**

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 17.06.2022 16:00  
**Betreff:** Wtrlt: Bürgerbeteiligung Rathausquartier

---

>>> [REDACTED] > 17.6.22 16:00 >>>

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Betr.: Bürgerbeteiligung Bauleitplanung Rathausquartier

Sehr geehrte Damen und Herren

im Rahmen der Bürgerbeteiligung habe ich folgende Anregungen:

#### **Verlegung bzw. Herausnehmen der Kita aus der Planung**

Die Kita nimmt eine zentrale Stellung in der geplanten Bebauung ein. Dies halte ich aus einigen Gründen nicht für optimal:

1. Sie nimmt einen großen Platz ein , sodass letztendlich vom Quartiersplatz nur einige Durchgänge bleiben.
  
2. Erfahrungsgemäß entsteht an Kitas und ähnlichen Einrichtungen ein erhebliches Verkehrsaufkommen von Eltern , speziell zu Bring- und Abholzeiten. Da der Verkehr hier über die Wollenweberstrasse fließen muss kommt es hier zu einer erheblichen Verkehrsbelastung neben dem Parkverkehr zu den Supermärkten
  
3. Von der Kita ist zumindest vom Aussenbereich eine deutlich erhöhte Lautstärke zu erwarten. Auf Grund der Nähe zu den geplanten Wohngebäuden und auch zum Rathaus ist dies nicht der optimale Standort.

Ich schlage vor die Kita nicht an dieser exponierten Stelle zu errichten , sondern vielmehr ins Baugebiet Patternhof zu verlagern. Dies ist auch noch im Innenstadtbereich , ist also auch leicht erreichbar. Evtl. kann man hier sogar eine östliche und eine westliche Kita einrichten um einem erhöhten Bedarf gerecht zu werden. Dieses Gebiet ist zudem verkehrstechnisch deutlich besser angebunden als über die Wollenweberstrasse.

Durch den großen freiwerdenden Raum können hier evtl. weitere Geschäftslokale oder Gastronomieangebote erreicht werden.

MFG



**Einwenderin 08.1**

61 / Planungsamt

20. JUNI 2022

**Sebastian Schotten - Bürgerbeteiligung Rathaus Quartier****Von:** **An:** <sebastian.schotten@eschweiler.de>**Datum:** 18.06.2022 17:46**Betreff:** Bürgerbeteiligung Rathaus Quartier

Sehr geehrte Damen und Herren,  
als Eingabe zu den Plänen des RathausQuartiers gebe ich diesen Vorschlag / Gedankengut ein zur Beachtung.

**Klimawandel verändert den Städtebau**

Durch die Klimaveränderungen wird das Problem kontinuierlich größer. Das Umweltbundesamt prognostiziert zunehmende Hitzeperioden. Zudem ziehen mehr Menschen in die Städte. Gerade für ältere und kranke Menschen sowie für Kleinkinder ist die Hitze gesundheitlich kritisch.

Um gegen die Wärmeinseln vorzugehen, empfehlen Experten mehr Grün und Blau im Städtebau: Mehr Bäume, Rasen und Pflanzen sowie mehr Wasserflächen. Über das Portal Inkas des Deutschen Wetterdienstes können Kommunen herausfinden, was bei ihnen am wirkungsvollsten ist. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelt zudem nach eignen Angaben für Städte eine Toolbox mit Beispielen für klimagerechte Bauten.

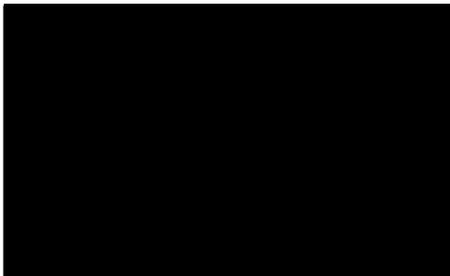
Weniger ist mehr.

Zu dem wünsche ich mir nachhaltiges und recylbares Baumaterial / Holz. ( Einführung des digitalen Recycle passes wird kommen ). So wie eine vorab Berechnung des CO2 Bedarfs ( um Einsparungen ) während der Bauphase anzuregen.

Ich wünsche mir vorgefertigte Konstruktionsteile. Co2 Einsparung.

Ich bitte um Benachrichtigung in wie weit meine Anregungen und Wünsche Beachtung finden.

Mit freundlichen Grüßen



## **Einwenderin 08.2**

**Rita Fuehren - Re: Wtrlt: RathausQuartier**

---

**Von:** [REDACTED]  
**An:** Rita Fuehren <Rita.Fuehren@eschweiler.de>  
**Datum:** 29.06.2022 13:19  
**Betreff:** Re: Wtrlt: RathausQuartier  
**Anlagen:** IMAGE\_1.BMP

---

Sehr geehrte Frau Führen,  
die Weiterleitung ans Bürgerbüro wird nicht zielführend sein. Dazu muss ( im Planungsverfahren ) eine Anwohnerzone Kolpingstraße geplant und errichtet werden. Das war mein Anliegen. Noch kann ich nichts beantragen, was nicht existent ist. Daher :  
Antrag auf Errichtung einer Anliegerparkzone im Zuge der Bebauung des RathausQuartiers  
Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

Am 29.06.2022 um 13:10 schrieb Rita Fuehren <Rita.Fuehren@eschweiler.de>:

### **Bebauungsplan 313 - RathausQuartier - hier: Ihre Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **Bestätigung des Eingangs am 29.06.2022**

Sehr geehrte [REDACTED],

Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan 313 habe ich, wegen des darin enthaltenen Antrages für einen Anwohnerparkausweis, an das Bürgerbüro der Stadt Eschweiler weitergeleitet.

Die personenbezogenen Daten, die Sie uns mit Ihrer Stellungnahme bzw. Ihrer Mail zur o. a. Bauleitplanung mitgeteilt haben, werden im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) verarbeitet bzw. gespeichert.

Die Datenverarbeitung ist für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im öffentlichen Interesse erforderlich. Die entsprechende Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO sowie das Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für das Verfahren der Bauleitplanung. Die Datenverarbeitung ist erforderlich, um Ihnen nach Abschluss des Verfahrens das Ergebnis der Prüfung und Abwägung zu Ihrer Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitteilen zu können.

Aber auch darüber hinaus ist langfristig eine Verarbeitung Ihrer Stellungnahme mit den entsprechenden personenbezogenen Daten erforderlich, um die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte des Bauleitplanverfahrens dokumentieren zu können und

damit ggf. in einem Gerichtsverfahren die entsprechenden verfahrensbezogenen gesetzlichen Anforderungen nachweisen zu können.

Die Stadt wird Ihre personenbezogenen Daten nicht veröffentlichen. Ihre Stellungnahme wird im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung lediglich in anonymisierter Form verarbeitet und unter anderem im Ratsinformationssystem veröffentlicht werden.

Um die erforderlichen Verfahrensschritte durchführen zu können, kann Ihre Stellungnahme an einen Dritten im Sinne des § 4b BauGB zur Bearbeitung weitergegeben werden.

Als Ansprechpartner zu diesem Thema stehen Ihnen bei der Stadt Eschweiler der Datenschutzbeauftragte Fabian Neffgen oder sein Stellvertreter Sven Gans unter [datenschutz@eschweiler.de](mailto:datenschutz@eschweiler.de) und telefonisch [02403 710](tel:02403710) zur Verfügung. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist LDI NRW (Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit), Kavalleriestr. 2-4, 40213 Düsseldorf; E-Mail: [poststelle@ldi.nrw.de](mailto:poststelle@ldi.nrw.de); Tel.: [0211 384 24-0](tel:0211384240).

Ich bedanke mich für Ihre Anregungen und verbleibe mit freundlichem Gruß

Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin  
610/Planung und Denkmalpflege

Im Auftrag  
Rita Führen  
Abteilungsleiterin

Tel.: [+49 2403 71-443](tel:+49240371443)  
Fax: [+49 2403 60999-084](tel:+49240360999084)  
e-mail: [rita.fuehren@eschweiler.de](mailto:rita.fuehren@eschweiler.de)

>>> Bauleitplanung 29.06.2022 12:17 >>>

>>> [REDACTED] 29.6.22 12:17 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich/wir beantragen einen Anwohner Parkausweis für die Kolpingstraße schon während der Bauzeit.

Begründung: Mein [REDACTED] ist pflegebedürftig [REDACTED] und ich gesundheitlich eingeschränkt. Beide bekommen wir nicht das Merkzeichen G anerkannt. Um am sozialen Leben eingeschränkt teilhaben zu können, besitzen wir 1 Fahrzeug, das in Wohnungsnähe einen Parkplatz haben muss. Auch um Arzt und Therapeutenbesuche aufrecht zu erhalten. Schon jetzt ist dies äußerst schwierig durch Gymnasium, Stadtbesucher und zu wenig Parkplätze für Mitarbeiter von Firmen ( auch Stadtverwaltung ) So lege notwendige Fahrten in Zeiten, die die Chance beinhalten bei Rückkehr eine Lücke zu finden . Daher bitte ich dringend

pro Haushalt einen Anwohnerparkausweis und Beschilderung der Kolpingstraße schon während der Bauphase.

Mit freundlichen Grüßen.

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

## **Einwender 09.1**

**Rita Fuehren - Wtrlt: Stellungnahme Vorentwurf Bebauungsplan 313 - RathausQuartier -**

---

**Von:** Bauleitplanung

**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de

**Datum:** 29.06.2022 09:57

**Betreff:** Wtrlt: Stellungnahme Vorentwurf Bebauungsplan 313 - RathausQuartier -

---

>>> [REDACTED] 29.6.22 09:56 >>>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eschweiler, den 29. Juni 2022

**Höchst vorsorglich gebe ich hiermit meine Kritikpunkte am städtebaulichen Probeentwurf der Fa. Ten Brinke, der fälschlicherweise die alleinige Grundlage für den ersten B-Plan-Vorentwurf ist, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fristgerecht zur Kenntnis.**

Der Maßstab für den städtebaulichen Entwurf der Baufirma ist nicht die nähere Umgebung, die gewachsene Stadt, sondern der vor 44 Jahren förmlich vom Himmel gefallene, „stadtunmaßstäbliche Rathaus-

Baukörperklotz“, und alleine schon daher fügt sich der Entwurf nicht in die Stadtstruktur ein.

Neue Gebäude müssen sich aber nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen. (§ 34 Abs. 1 BauGB) Aus dem Rahmen fallende Gebäude (Fremdkörper) sind dabei kein Maßstab.

So ist der geplante **Wohnbaublock** an der Ecke Peilsgasse/Dürener Straße folglich völlig überdimensioniert, ortsfremd und mit einer Geschosshöhe von bis zu IV zudem viel zu hoch in der dritten Dimension geplant. Die gegenüberliegenden Gebäude der Dürener Straße sowie der Peilsgasse sind durchgehend nur zweigeschossig, bis auf wenige dreigeschossige Ausnahmen. Zudem haben die Bestandsgebäude der beiden Bezugsstraßenseiten ausschließlich traufständige, steile Satteldächer. Die geplante Flachdachausbildung des Baublocks ist daher ebenfalls ortsfremd und insofern nicht, wie das Baugesetz es fordert, aus dem Bestand hergeleitet.

Daran ändert auch nichts das eine, quasi versprengt liegende, ca. 35 Meter lange **Haus mit Satteldach** gegenüber der denkmalgeschützten Hofanlage, das städtebaulich daher als ein „Panoptikum-Baukörper“ wahrgenommen wird. Diese Wirkung wird auch noch verstärkt durch den Rücksprung des Baukörpers um 8 Meter von der ursprünglichen, historischen Straßenrandbaulinie. Begründung dafür ist laut Planverfasser, dass dort in senkrecht angeordneten Parktaschen, „Abstellraum für Stehzeuge“ geschaffen werden soll. Und das auch noch entlang einer Einbahnstraße.

Soll hier etwa PKW-Abstellraum formgebend für die städtebauliche Figur des Entwurfes an so einer wichtigen Stelle sein?

Ebenso ist der **Parkplatz** für die beiden Supermärkte mit einer Fläche von 2.000 Quadratmetern ist ein absolutes No-Go und völlig aus der Zeit gefallen. Das erinnert doch stark an den Marktplatz, der einst Parkplatz für den ersten Aldi in Eschweiler war. Eine frei beplanbare, innerstädtische Lage, so nah am Marktplatz und Kirche, gibt es nicht ein zweites mal in Eschweiler, und die Firma schlägt mit ihrem Probeentwurf ernsthaft und sogar erneut wieder vor, an dieser Stelle einen oberirdischen Parkplatz zu errichten?

Insbesondere diese Fläche von 2.000 Quadratmetern, aber auch die umgebenden, nicht einer „stadtgerechten“ Bebauung zuzuführen, ist ein städtebaulicher Fauxpas ersten Ranges. Außerdem gehören die beiden geplanten **Supermärkte** besser zusammen als ein Vollsortimenter an die Peilsgasse, an den östlichen und verkehrstechnisch gut angebundenen

Rand des Areals, und die Einbahnstraßenregelung der Wollenweberstraße kann/muss beibehalten werden.

Ein weiterer Fauxpas ist die **Kita** am Parkplatzrand, in exponierter und unangemessener Positionierung mit der Wichtigkeit einer Wallfahrtskapelle. Die Kita ist ein „dienendes Gebäude“, ein Zweckbau für den sog. Gemeinbedarf, welches Andernorts, wenn überhaupt, auch im Planareal integriert werden kann.

Der **Gebäudekomplex an der Wollenweberstraße**, vom Investor wegen der vorgesehenen Supermärkte auch „Gewerberiegel“ genannt, hat die gleiche Grundfläche wie das ganze Rathausgebäude nebst Ratssaal und Fraktionsräumen. Er schnürt das Rathaus so eng ein, dass eine Verbindung zur Indestraße nur über eine knapp 2 Meter schmale kleine Treppe entlang einer überdachten? Zuliefferrampe möglich ist. An der Nordseite der Stadtbücherei entsteht durch diesen in Ausdehnung und viergeschossiger Höhe, ein völlig überdimensionierten Gebäudekomplex. Dieser erzeugt in Verbindung mit dem Rathausbaukörper einen engen, hinterhofartigen Angstrraum, der nicht zu verantworten ist. Da in dem größten Gebäudekomplex des Planareals keine Wohnnutzung vorgesehen ist und auch nicht nach B-Plan-Vorentwurf zulässig sein soll, wird dieser nach Feierabend und Geschäftsschluss völlig „ausgestorben“ sein. Dies befördert die „Ghettoisierung“ des Gesamtareals, im Zusammenspiel mit dem merkwürdig zusammengewürfelten übrigen Baukörpermix des Entwurfes der Baufirma.

Die Dimension der fünfgeschossigen Gebäudewand, den der **klammerartige Baukörper entlang der Peilsgasse** mit dem gleich hohen Wohnbaublock bildet, ist gigantisch, monoton strukturiert und völlig „stadtunangemessen“. (Siehe Vogelperspektive) Die fast 18 Meter hohe Gebäudewand ist in Summe 113 Meter lang, mit einer Unterbrechung von 27 Metern. Vis a vis sind die Gebäude der Peilsgasse mit Satteldächern maximal dreigeschossig und im Durchschnitt rund zehn Meter niedriger.

Durch die unmotiviert wirkende und versprengte Anordnung der Gebäude im Planareal bilden sich **Restzwischenräume**, die keinerlei Freiraumqualitäten bieten, um sich dort gerne aufhalten zu wollen. Wer will etwa im Schatten des Rathauses und im Durchzug auf einem angeblich dort vorgesehenen „Quartiersplatz“ einen Kaffee trinken? Diese Zwischenräume sind zufällige „Abfallprodukte“ und sollen lediglich mit etwas „Schamgrün“ kaschiert und mit Spielgeräten hier und da sozial aufgehübscht werden. Die Durchwegung der Baukörperanordnungen ist ebenso unstrukturiert und lässt lediglich eine Durchquerung in Ost-West-Richtung (und umgekehrt) zu. Eine Verbindung von Nord nach Süd ist ausschließlich entlang von Tiefgarageneinfahrten über hühnerleiterähnliche, knapp zwei Meter breite Treppen möglich. Eine

Anbindung des vorgeschlagen neuen Quartiers an die Inde mit einem dort geplanten neuen Inde-Boulevard ist praktisch so nicht mehr möglich. Die „Nottreppen“ sind vielmehr eine Ausladung, als eine Einladung, den Boulevard zu erreichen und das neue Quartier mit der Südstadt zu verbinden.

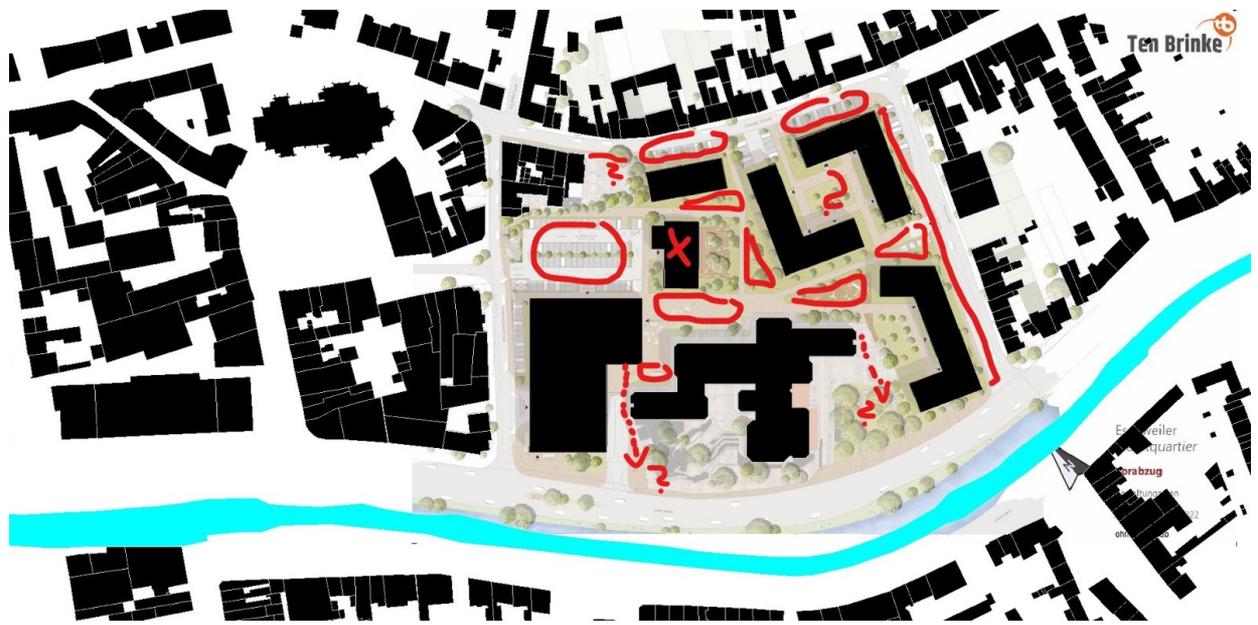
**Mit guter Stadtplanung, gar mit fach- und zeitgerechtem Städtebau hat der Probeentwurf des Bauunternehmers Ten Brinke aus beschriebenen Gründen nichts zu tun und erfährt daher meinen vehementen Widerspruch.**

**Die erst jetzige Beteiligung der Öffentlichkeit zu so einem späten Zeitpunkt im Planverfahren ist eine Farce, da dieser bereits von einem Gremium des Stadtrates (ohne Bürgerbeteiligung) beschlossen wurde und er damit verfestigt wurde und ist.**

**Im Ringen um die beste Lösung für Eschweiler müssen daher endlich alternative Ideen und Planansätze auf den Tisch, und bereits vorhandene Alternativentwürfe müssen unverzüglich in der offiziellen Diskussion Berücksichtigung finden.**

**Eine Kommune (hier die Stadtverwaltung) darf sich nicht in erster Linie nur Investoren verpflichtet fühlen, sondern muss vorrangig bei der Ausformulierung von Bauleitplanung den Lebensraum der Menschen in Eschweiler im Blick haben.**







## Einwender 09.2

**Rita Fuehren - Antw: Erneute Offenlage B-Plan 313**

---

**Von:** Florian Schoop  
**An:** [REDACTED]  
**Datum:** 16.06.2023 13:07  
**Betreff:** Antw: Erneute Offenlage B-Plan 313  
**BC:** Rita Fuehren

---

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

den Eingang Ihrer Email bestätige ich Ihnen hiermit.

Ihr Anliegen wird als Anregung in das Beteiligungsverfahren zur Offenlage des Bebauungsplans 313 - RathausQuartier - aufgenommen.

Die Notwendigkeit die "laufende Offenlage abzubrechen" sehe ich nicht, da alle Unterlagen, die mit der Sitzungsvorlage 106/23 dem PLUB-Ausschuss zum Beschluss am 04.05.2023 vorgelegt wurden, wie im Amtsblatt Nr. 15 vom 12.05.23 bekanntgegeben, im Internet bzw. im Schaukasten vorliegen. ( vgl. <https://service.eschweiler.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/3925/show>)

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Florian Schoop  
Amtsleiter - Dipl.-Ing. - Bauass.

Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin  
61/Planungsamt  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler  
Tel.: [+49 2403 71-427](tel:+49240371427)  
Fax.: +49 2403 60999-173  
[florian.schoop@eschweiler.de](mailto:florian.schoop@eschweiler.de)

[www.eschweiler.de](http://www.eschweiler.de)  
<https://service.eschweiler.de>  
[www.facebook.de/StadtEschweiler](https://www.facebook.de/StadtEschweiler)  
[www.instagram.de/stadt.eschweiler](https://www.instagram.de/stadt.eschweiler)



>>> [redacted] schrieb am 12.06.2023 um 15:50 in Nachricht

[redacted]

Sehr geehrter Herr Schoop,

letztes Jahr war im Aushang zur Bürgerbeteiligung/Unterrichtung des B-Plan 313 perspektivische Darstellungen zu finden, wie Sie es dem Foto unten entnehmen können. Der Aushang zur Offenlage und erneuten Bürgerbeteiligung fehlen jedoch die aktualisierten perspektivischen Darstellungen. Siehe anderes Foto. Diese sind jedoch für die Bürger, die keine B-Pläne lesen können, unabdingbar, um überhaupt Stellung nehmen zu können. Da zu vermuten ist, dass daher so gut wie keinen Rückläufe aus der Bürgerschaft kommen werden, wollen Sie daher bitte die laufende Offenlage abbrechen und mit den vorhandenen Darstellungen und Gegenüberstellungen (siehe Anlage zur letzte Niederschrift Pluba) neu starten.

Vielen Dank.

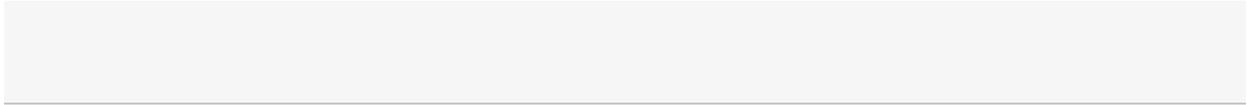
Mit freundlichen Grüßen, [redacted]

12.06.2023

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
52249.Eschweiler  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]





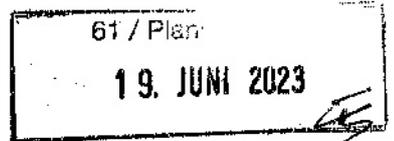


## Einwender 09.3

Florian Schoop - AW: Antw: Erneute Offenlage B-Plan 313

---

Von: [REDACTED]  
An: Florian Schoop <Florian.Schoop@eschweiler.de>  
Datum: 19.06.2023 12:43  
Betreff: AW: Antw: Erneute Offenlage B-Plan 313  
Anlagen: IMAGE\_4.png; IMAGE.jpeg; IMAGE\_1.jpeg



Sehr geehrter Herr Schoop,

vielen Dank für die Rückmeldung.

Meine "Bitte", die Offenlage abzubrechen, als "Anregung" im Beteiligungsverfahren zur Offenlage aufzunehmen, mutet seltsam an.

Wie soll das ernsthaft nachträglich Berücksichtigung finden, wenn das Beteiligungsverfahren dann bereits abgeschlossen ist?

Ihre Begründung, warum Sie meiner Bitte nicht nachkommen wollen, verfängt nicht.

Es war/ ist Ihnen ja immer noch möglich, nach meinem Hinweis den "Schaukasten" einfach noch mit den vorhandenen neuen Perspektiven zu bestücken. In Ihrem Hause habe ich übrigens schon darauf mündlich am 6. Juni hingewiesen. (Frau Führen)

Ich nehme das zur Kenntnis und gehen davon aus, dass Sie die Perspektiven diesmal absichtlich der Öffentlichkeit nicht zeigen wollen, oder dürfen.

Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED]

19.06.2023

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
52249, Eschweiler  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Einwender 09.4

Rita Fuehren - Stellungnahme zur Offenlage Bebauungsplan 313 - RathausQuartier -

---

**Von:** [REDACTED]  
**An:** "Florian.Schoop@eschweiler.de" <Florian.Schoop@eschweiler.de>  
**Datum:** 23.06.2023 20:41  
**Betreff:** Stellungnahme zur Offenlage Bebauungsplan 313 - RathausQuartier -  
**CC:** Fuehren, Rita <Rita.Fuehren@eschweiler.de>, "bauleitplanung@eschweiler.d...  
**Anlagen:** Anlagen.pdf; InkedInkedInked3.jpg

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
5 2 2 4 9 . E s c h w e i l e r  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eschweiler, den 23. Juni 2023

**Im Rahmen der öffentlichen Auslegung habe ich folgende Kritikpunkte an der Überarbeitung des B-Plan-Vorentwurfes 313-RathausQuartier und geben sie wie folgt fristgerecht zur Kenntnis und erneuere die bereits vorgetragenen Punkte (sie unten), die bisher unzureichend berücksichtigt wurden.**

In der Entwurfsplanung waren Gebäudehöhen noch gar nicht angegeben. Folglich können diese auch noch gar nicht "stadtmaßstäblich überarbeitet" worden sein. Die nun vorgelegten maximalen Gebäudehöhen sind alle "stadtmaßstäblich" unangemessen hoch, wie die Abbildungen der Anlage sehr eindrücklich zeigen.

Dem Gebäude an der Ecke Peilsgasse/Dürener Straße zum Schein ein Steildach zu geben, auf einer Länge von 72 Metern, wird dem historischen Straßenraum nicht gerecht, der sich durch vertikale Teilungen und unterschiedlich hohe Dächer auszeichnet und nicht durch ein einheitlich hohes Dach von bis zu 72 Meter Länge.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Dachform in der Perspektive, die den Ausschusssmitglieder als Grundlage für ihren Beschluss gezeigt wurde, von den Angaben im Bebauungsplanentwurf entschieden abweicht. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe der Kita, die in der Perspektive vom Investor zweigeschossig dargestellt ist, aber ein Baukörper an der Stelle nach B-Plan-Entwurf max. viergeschossig sein kann.

Die geplante 2-Meter breite "Hühnerleiter" stellt alles andere als ein "ausreichend dimensioniertes Verbindungsangebot für Fuß- und Radverkehr" da. Seit wann fahren Räder über Treppenstufen?

Wenn man einer "monotonen Wirkung der zukünftigen Bebauung" durch staffeln der Gebäudehöhen "entgegen wirken möchte", entlang der Peilsgasse, dann ist es am Besten, man lässt eine monotone Bebauung einfach nicht zu, und orientiert sich schlicht an der Bestandsbebauung, die überwiegend viel niedriger und zudem senkrecht strukturiert ist.

Die beiden Blöcke von in Summe von fast 140 Metern entlang der Peilsgasse, fügen sich nicht in die Umgebung ein, nur weil im Umfeld vorwiegend angeblich eine geschlossene Bebauung vorzufinden ist.

Ein angeblicher, Zitat: "projektorientierter Bebauungsplan" steht im krassen Widerspruch zu der im GG verankerten kommunalen Selbstverwaltung. Die Gestaltungsfreiheit wird hier in soweit eingeschränkt, dass man sich ausschließlich an dem Projekt eines Investors orientiert und selbst keine städtebauliche Konzeption vorlegt, sich sogar nachgewiesenermaßen alternativen Planungsmöglichkeiten verweigert. Einen verkappten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne Durchführungsvertrag einen Angebotsbezogenen zu nennen und auch formal so zu behandeln, ist rechtswidrig, da sich der Projektinvestor im Grunde selbst einen Bebauungsplan anbietet.

Der B-Plan muss von Grund auf überarbeitet werden und in einen Vorhabenbezogenen B-Plan umgewandelt werden. (Neuaufstellung) Gedanken dazu sind dieser Skizze (auch in Anlage) zu entnehmen. An der Stelle des geplanten Parkplatzes ist städtebaulich zwingend eine Gebäudestruktur vorzusehen, in der z. B. ein Vollsortimenter oder ähnliches untergebracht sein könnte. Eine Markthalle in stadtangemessenen Dimensionen ist links neben dem Rathaus zu

ermöglichen an der man vorbei oder durch sie an die Indepromenade gelangen kann. Die Mitte muss parkähnlich gestaltet werden. Hier verbietet sich eine mit Stahlzaun und Plastikgeflecht eingezäunte Gartenfläche für eine Kita, wie an der Steinstraße, und folglich auch eine Kita an diesem exponierten Standort. Diese kann in die übrigen Gebäudestrukturen integriert werden.

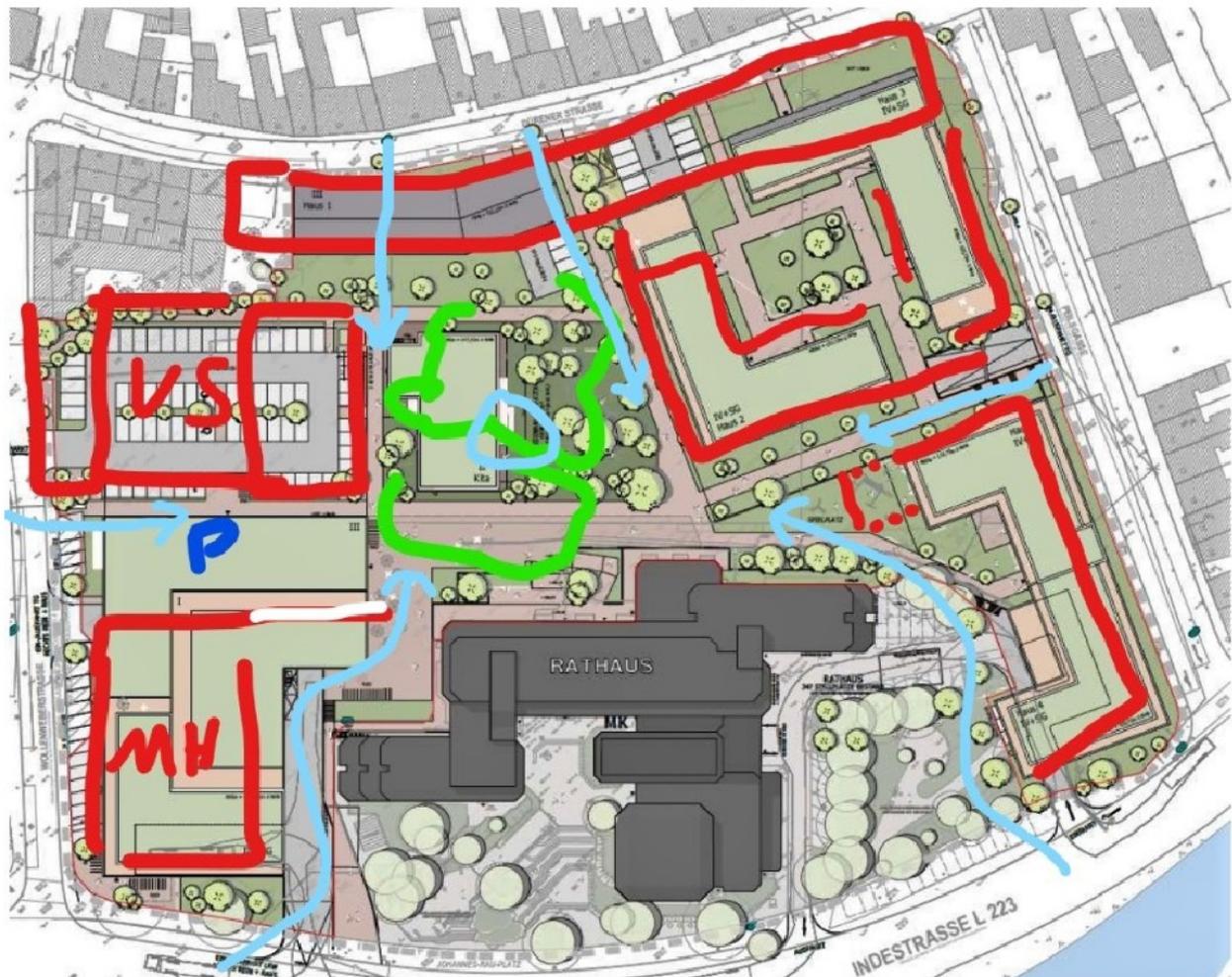


Abb. 11: Lageplan des Projektes, Stand November 2022 [Quelle: Ten Brinke Gruppe], ohne Maßstab

Hier, wie bereits Eingangs erwähnt, die vorgetragenen Punkte aus der vorgeschlagenen Bürgerbeteiligung:

**Höchst vorsorglich gebe ich hiermit meine Kritikpunkte am städtebaulichen Probeentwurf der Fa. Ten Brinke, der fälschlicherweise die alleinige Grundlage für den ersten B-Plan-Vorentwurf ist, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fristgerecht zur Kenntnis.**

Der Maßstab für den städtebaulichen Entwurf der Baufirma ist nicht die nähere Umgebung, die gewachsene Stadt, sondern der vor 44 Jahren förmlich vom Himmel gefallene, „stadtunmaßstäbliche Rathaus-Baukörperklotz“, und alleine schon daher fügt sich der Entwurf nicht in die Stadtstruktur ein.

Neue Gebäude müssen sich aber nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen. (§ 34 Abs. 1 BauGB) Aus dem Rahmen fallende Gebäude (Fremdkörper) sind dabei kein Maßstab.

So ist der geplante **Wohnbaublock** an der Ecke Peilsgasse/Dürener Straße folglich völlig überdimensioniert, ortsfremd und mit einer Geschosshöhe von bis zu IV zudem viel zu hoch in der dritten Dimension geplant. Die gegenüberliegenden Gebäude der Dürener Straße sowie der Peilsgasse sind durchgehend nur zweigeschossig, bis auf wenige dreigeschossige Ausnahmen. Zudem haben die Bestandsgebäude der beiden Bezugsstraßenseiten ausschließlich traufständige, steile Satteldächer. Die geplante Flachdachausbildung des Baublocks ist daher ebenfalls ortsfremd und insofern nicht, wie das Baugesetz es fordert, aus dem Bestand hergeleitet.

Daran ändert auch nichts das eine, quasi versprengt liegende, ca. 35 Meter lange **Haus mit Satteldach** gegenüber der denkmalgeschützten Hofanlage, das städtebaulich daher als ein „Panoptikum-Baukörper“ wahrgenommen wird. Diese Wirkung wird auch noch verstärkt durch den Rücksprung des Baukörpers um 8 Meter von der ursprünglichen, historischen Straßenrandbaulinie. Begründung dafür ist laut Planverfasser, dass dort in senkrecht angeordneten Parktaschen, „Abstellraum für Stehzeuge“ geschaffen werden soll. Und das auch noch entlang einer Einbahnstraße.

Soll hier etwa PKW-Abstellraum formgebend für die städtebauliche Figur des Entwurfes an so einer wichtigen Stelle sein?

Ebenso ist der **Parkplatz** für die beiden Supermärkte mit einer Fläche von 2.000 Quadratmetern ist ein absolutes No-Go und völlig aus der Zeit gefallen. Das erinnert doch stark an den Marktplatz, der einst Parkplatz für den ersten Aldi in Eschweiler war. Eine frei beplanbare, innerstädtische Lage, so nah am Marktplatz und Kirche, gibt es nicht ein zweites mal in Eschweiler, und die Firma schlägt mit ihrem Probeentwurf ernsthaft und sogar erneut wieder vor, an dieser Stelle einen oberirdischen Parkplatz zu errichten?

Insbesondere diese Fläche von 2.000 Quadratmetern, aber auch die umgebenden, nicht einer „stadtgerechten“ Bebauung zuzuführen, ist ein städtebaulicher Fauxpas ersten Ranges. Außerdem gehören die beiden geplanten **Supermärkte** besser zusammen als ein Vollsortimenter an die Peilsgasse, an den östlichen und verkehrstechnisch gut angebundenen Rand des Areals, und die Einbahnstraßenregelung der Wollenweberstraße kann/muss beibehalten werden.

Ein weiterer Fauxpas ist die **Kita** am Parkplatzrand, in exponierter und unangemessener Positionierung mit der Wichtigkeit einer Wallfahrtskapelle. Die Kita ist ein „dienendes Gebäude“, ein Zweckbau für den sog. Gemeinbedarf, welches Andernorts, wenn überhaupt, auch im Planareal integriert werden kann.

Der **Gebäudekomplex an der Wollenweberstraße**, vom Investor wegen der vorgesehenen Supermärkte auch „Gewerberiegel“ genannt, hat die gleiche Grundfläche wie das ganze Rathausgebäude nebst Ratssaal und Fraktionsräumen. Er schnürt das Rathaus so eng ein, dass eine Verbindung zur Indestraße nur über eine knapp 2 Meter schmale kleine Treppe entlang einer überdachten? Zulieferrampe möglich ist. An der Nordseite der Stadtbücherei entsteht durch diesen in Ausdehnung und viergeschossiger Höhe, ein völlig überdimensionierten Gebäudekomplex. Dieser erzeugt in Verbindung mit dem Rathausbaukörper einen engen, hinterhofartigen Angstrum, der nicht zu verantworten ist. Da in dem größten Gebäudekomplex des Planareals keine Wohnnutzung vorgesehen ist und auch nicht nach B-Plan-Vorentwurf zulässig sein soll, wird dieser nach Feierabend und Geschäftsschluss völlig „ausgestorben“ sein. Dies befördert die „Ghettoisierung“ des Gesamtareals, im Zusammenspiel mit dem merkwürdig zusammengewürfelten übrigen Baukörpermix des Entwurfes der Baufirma.

Die Dimension der fünfgeschossigen Gebäudewand, den der **klammerartige Baukörper entlang der Peilsgasse** mit dem gleich hohen Wohnbaublock bildet, ist gigantisch, monoton strukturiert und völlig „stadtunangemessen“. (Siehe Vogelperspektive) Die fast 18 Meter hohe Gebäudewand ist in Summe 113 Meter lang, mit einer Unterbrechung von 27 Metern. Vis a vis sind die Gebäude der Peilsgasse mit Satteldächern maximal dreigeschossig und im Durchschnitt rund zehn Meter niedriger.

Durch die unmotiviert wirkende und versprengte Anordnung der Gebäude im Planareal bilden sich **Restzwischenräume**, die keinerlei Freiraumqualitäten bieten, um sich dort gerne aufhalten zu wollen. Wer will etwa im Schatten des Rathauses und im Durchzug auf einem angeblich dort vorgesehenen „Quartiersplatz“ einen Kaffee trinken? Diese Zwischenräume sind zufällige „Abfallprodukte“ und sollen lediglich mit etwas „Schamgrün“ kaschiert und mit Spielgeräten hier und da sozial

*aufgehübscht werden. Die Durchwegung der Baukörperanordnungen ist ebenso unstrukturiert und lässt lediglich eine Durchquerung in Ost-West-Richtung (und umgekehrt) zu. Eine Verbindung von Nord nach Süd ist ausschließlich entlang von Tiefgarageneinfahrten über hühnerleiterähnliche, knapp zwei Meter breite Treppen möglich. Eine Anbindung des vorgeschlagen neuen Quartiers an die Inde mit einem dort geplanten neuen Inde-Boulevard ist praktisch so nicht mehr möglich. Die „Nottreppen“ sind vielmehr eine Ausladung, als eine Einladung, den Boulevard zu erreichen und das neue Quartier mit der Südstadt zu verbinden.*

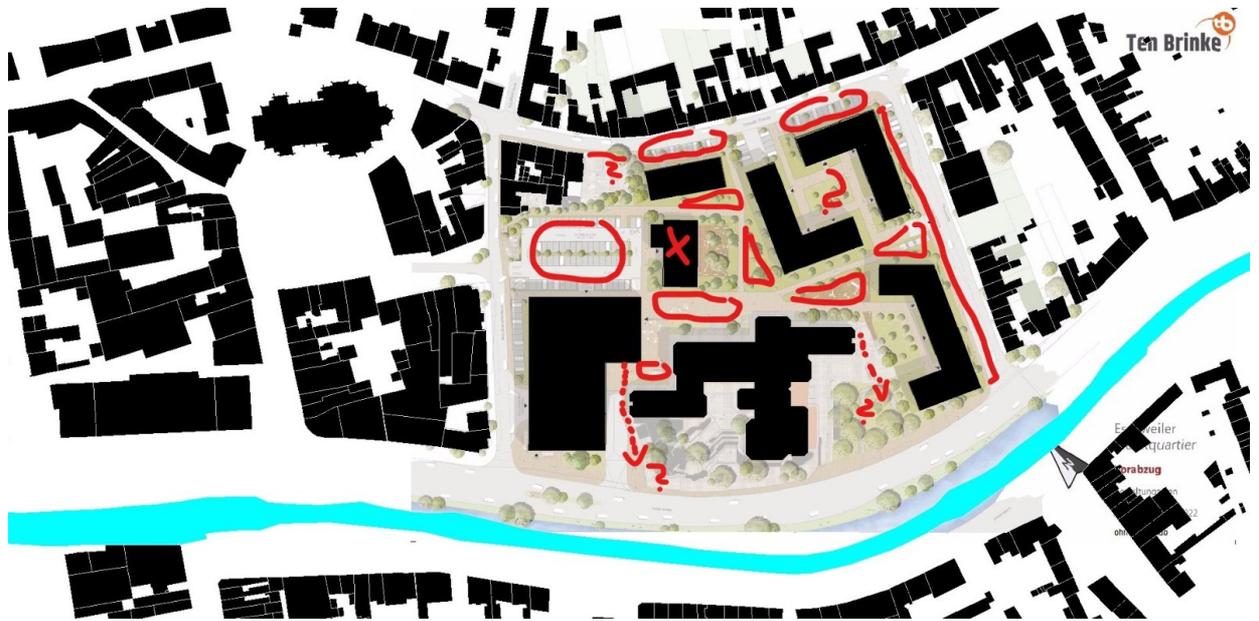
***Mit guter Stadtplanung, gar mit fach- und zeitgerechtem Städtebau hat der Probeentwurf des Bauunternehmers Ten Brinke aus beschriebenen Gründen nichts zu tun und erfährt daher meinen vehementen Widerspruch.***

***Die erst jetzige Beteiligung der Öffentlichkeit zu so einem späten Zeitpunkt im Planverfahren ist eine Farce, da dieser bereits von einem Gremium des Stadtrates (ohne Bürgerbeteiligung) beschlossen wurde und er damit verfestigt wurde und ist.***

***Im Ringen um die beste Lösung für Eschweiler müssen daher endlich alternative Ideen und Planansätze auf den Tisch, und bereits vorhandene Alternativentwürfe müssen unverzüglich in der offiziellen Diskussion Berücksichtigung finden.***

***Eine Kommune (hier die Stadtverwaltung) darf sich nicht in erster Linie nur Investoren verpflichtet fühlen, sondern muss vorrangig bei der Ausformulierung von Bauleitplanung den Lebensraum der Menschen in Eschweiler im Blick haben.***









## Einwender 10

### Rita Fuehren - Nachtrag meiner Adresse

---

**Von:** [REDACTED] >  
**An:** "rita.fuehren@eschweiler.de" <rita.fuehren@eschweiler.de>  
**Datum:** 19.07.2022 19:48  
**Betreff:** Nachtrag meiner Adresse

---

Sehr geehrte Damen und Herren !

Ich war bei der Bürgerversammlung Anfang Juni mit dabei !

Hier meine Verbesserungsvorschläge !

- 1.Mittig Quartier ein Springbrunnen oder Wasserlauf,Bachähnlich !
- 2.Große LED Leuchtwand mit Nachrichten und Wettervorhersage,sowie Infos für,Ausflüge rund um Eschweiler.Nachts kann diese LED Wand ja bis Morgens ausgeschaltet werden.
- 3.Eine Mittig des Quartiers schöne Quartiersüberdachung...ähnlich Stil offene Markthalle im Französischen Stil!
- 4.Mehr Gastronomie
- 5.Aussichtsturm zum besteigen oder Auffahren kl.Fahrstuhl, mit Blick über ganz Eschweiler!
- 6.Kleineres Kino integrieren,Sitzplätze ca.200 Pers.
- 7.Jugendtreff....

Dies sind ein paar Vorschläge,könnte noch weitere machen.

Bin gespannt.

[REDACTED]  
[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

---

Gesendet mit der [Telekom Mail App](#)

## Einwenderin 11

Eschweiler, 08.07.2022

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

An die Bürgermeisterin

Frau Nadine Leonhardt

Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

bei der letzten öffentlichen Bürgerversammlung vom 08.06.2022, habe ich erfahren, dass es rund 50 Bewerbungen für das Rathaus Quartier gab. Wieso wurde dann nur die eine von Ten Brinke vorgestellt?

Zum Projekt Ten Brinke:

Die Lage des Parkplatzes ist in meinen Augen nicht schlüssig:

Wo bleibt da die Sicherheit der Kinder, wenn sie zum Kindergarten gebracht werden?

Wer denkt an die Senioren, die beim Einkauf von auf- und abfahrenden Autos, gefährdet werden?

Wie ist das Thema der Feuerwehrezufahrt organisiert, reichen die Bewegungsflächen hierfür aus?

Ich bitte, diese Anregungen im laufenden Verfahren zum Bebauungsplan Rathausquartier zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

## Einwender 12.1

### Bauleitplanung - Frühzeitige Beteiligung - Bebauungsplan 313 - Rathaus Quartier -

---

**Von:** [REDACTED]

**An:** <bauleitplanung@eschweiler.de>

**Datum:** 11.07.2022 16:53

**Betreff:** Frühzeitige Beteiligung - Bebauungsplan 313 - Rathaus Quartier -

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. frühzeitigen Beteiligung machen wir folgende Anregungen:

1. Die Mauer (ca. 4 m), welche durch die Tiefgarage zwangsläufig entsteht (Haus 4) Peilsgasse Ecke Indestraße - Nämlich durch das Gefälle von der Dürener Straße - zur Peilsgasse runter Richtung Indestraße, wirft die selben Probleme wie zuletzt gefassten Planung (ausgangs des letzten B-Plans) beklagten Mauer (Dürener Straße) auf.

Hier sollte unter Beachtung der Nachbarn eine verträgliche Lösung gefunden werden.

2. Die Parkplätze auf der Dürener Straße sollen einen öffentlichen "Charakter" erhalten und sowohl für den privaten als auch öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Gleiches gilt für die Parkplätze an der Wollenweberstraße.

3. Die Kita inmitten des B-Plans ist gegenwärtig als auch zukünftig fehlentwickelt und sollte wie ursprünglich geplant am Patternhof platz finden. Man beachte hier einen für Kinder geeigneten Schutzzaun (Spielplatz und angrenzende Flächen) gleich welcher Höhe, was den Eindruck eines Gefängnisses o.ä. mit sich bringt.

Die Sicherheit der Kinder wäre ohne einer solchen Begrenzung bzw. Zauns nicht gewährleistet.

4. In den Untergeschossen der jeweiligen Baukörper (Haus 1 - 4 im Erdgeschoss) Einzelhandelsflächen zur Verfügung zu stellen.

5. Die Zu- und Abfahrten sind so zu gestalten, dass selbst bei Rückstau zu den Hauptverkehrsstraßen (Inde- und Dürener Straße) nicht übermäßig belastet werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

[REDACTED]  
[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



## Einwender 12.2

### **Rita Fuehren - Wtrlt: Stellungnahme der Öffentlichkeit - Änderungsantrag zum B-Plan Rathausquartier**

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 12.05.2023 15:15  
**Betreff:** Wtrlt: Stellungnahme der Öffentlichkeit - Änderungsantrag zum B-Plan Rathausquartier

---

>>> [REDACTED] > 12.5.23 15:09 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend bitten wir um Berücksichtigung folgender Punkte im o.g. Planverfahren, da aufgrund fehlender Informationen nicht alle Punkte berücksichtigt werden konnten:

1. Augenscheinlich bedingt die LKW Anlieferung über die Indestraße mehrere Gefahren:
  - \* Die LKW müssen die Hauptstraße (Indestraße) durch ein rückwärtiges ansetzen, zur Anlieferung an die Laderampe den nachfolgenden Verkehr aufhalten. Da die Anlieferungseinfahrt zu schmal ist.
  - \* Das Unfallrisiko für Radfahrer, Fußgänger und sonstige Verkehrsteilnehmer ist überdurchschnittlich erhöht.Hier wird empfohlen, eine andere Anfahrtsmöglichkeit zu wählen oder die Anlieferung zu verlegen.
2. Die PKW Einfahrten zu den Tiefgaragenstellplätzen sind nicht ausreichend dimensioniert. Hier empfehlen wir eine breitere Einfahrt - mit evtl. zwei Einfahrtsschranken je Straßenseite und einer Ausfahrtsschranke zu planen.
3. Aufgrund der bereits im Verkehrsgutachten bemängelten Stellplatzsatzung und der daraus fehlenden PKW Stellplätze wird empfohlen, die Stellplätze an der Dürener Straße wieder einzuplanen.
4. Zu Haus 4: Die Bebauung grenzt unmittelbar an den kleinen Park und überragt die Zufahrt zum Rathaus (Mitarbeiterstellplätze). Hier wird empfohlen, die Zufahrt nicht zu überbauen und den damit einhergehenden Eingriff, in den kleinen Park, durch benötigte Stützpfeiler zu unterbinden.
5. Die Zaunumrandung um den Kindergarten auf max. 1,50 m zu begrenzen, um eine "Ghetto"-Ansicht zu vermeiden. Im Nachgang sollte eine Bepflanzung den Zaun ersetzen.

6. Das Gutachten "Bodendenkmalschutz" ist veraltet und muss aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplans neu erstellt werden.

7. Das Gutachten "Auswirkungen Einzelhandelsansiedlung" bezieht sich einzig und allein auf den Lebensmitteleinzelhandel bzw. Drogeriemarktansiedlung.

Hier wird empfohlen, zur Objektivität und Gleichbehandlung sowohl den textilen Einzelhandel als auch den elektronischen Einzelhandel zu berücksichtigen.

8. In den Häusern 2,3 und 4 wird ein Outlethandel (inkl. Paketdienstleistungen) empfohlen, welches auch auf die gesamte Innenstadt ausgedehnt werden könnte.

9. Wir können festhalten, dass die Verkehrsdatenerhebung aus einem Tag im Jahr 2018, aus einem Tag im Jahr 2019 und aus einem Tag im Jahr 2022 kommt.

Hierzu sollte es eine öffentliche Vorstellung des Verkehrsgutachtens geben.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

[REDACTED]

52249 Eschweiler  
Telefon [REDACTED]  
Mobil [REDACTED]



## Einwender 13

### Rita Fuehren - Wtrlt: Bebauungsplan 313 - Rathausquartier, Bürgerbeteiligung

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 14.07.2022 09:31  
**Betreff:** Wtrlt: Bebauungsplan 313 - Rathausquartier, Bürgerbeteiligung

---

>>> [REDACTED] 14.7.22 09:30 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

als Förderverein Stadtbücherei Eschweiler e. V. unterstützen wir seit Jahren mit viel Engagement die Stadtbücherei, die durch ihre Lage im Rathaus Teil des kommenden Rathausquartiers ist. Aus diesem Grund möchten wir als Interessenvertretung der Nutzer, aber auch als Bürger uns zu den Plänen im Rahmen der Bürgerbeteiligung mit einem Vorschlag äußern.

Die Stadtbücherei ist verlässlicher Bestandteil des kommunalen Kulturangebots. Ein kostenfreier oder zumindest kostengünstiger Zugang zu Medien aller Art, zu Information und Bildung ist wesentlich für Teilhabe und Chancengleichheit. Die Stadtbücherei bietet darüber hinaus durch ihre zahlreichen Veranstaltungen und Aktionen Kultur- und Wissensangebote und ist Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

Diesem Stellenwert werden die Sichtbarkeit der Stadtbücherei im Stadtbild insgesamt sowie der Ein- und Ausgangsbereich im Besonderen nicht gerecht.

Wir begrüßen die Aufwertung, die auch die Stadtbücherei in den letzten Jahren durch die Sanierung der Rathausfassade und Neuanschaffungen in Teilen der Ausstattung erfahren hat.

Immer noch schwierig finden wir jedoch die Situation im Eingangsbereich - 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.

Die Neugestaltung des Rathausquartiers mit der Neuansiedlung der VHS, dem zweiten großen kommunalen Bildungsanbieter, direkt neben der Stadtbücherei eröffnet die Chance, hieran etwas zu ändern. Eine Öffnung der Stadtbücherei zum Rathausquartier hin mit einem zusätzlichen, einladenden und funktionalen Zugang würden wir sehr begrüßen. Ein Eingang an der Achse "Markt" oder eine gemeinsame Unterbringung von VHS und Stadtbücherei als Bildungszentrum wäre ideal.

Wir möchten daher darum bitten, diese Überlegungen in die Planung des Rathausquartiers mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



## Einwenderin 14

**Rita Fuehren - Wtrlt: Bauten am Rathaus**

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 14.07.2022 10:14  
**Betreff:** Wtrlt: Bauten am Rathaus

---

>>> [REDACTED] 14.7.22 10:14 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

für mich sind die vorgelegten Pläne in keinster Weise up to date und schon gar nicht zukunftsfähig.

Die Art der von den Investoren geplanten Wohnanlagen haben in der Vergangenheit bereits zur Ghettoisierung beigetragen, z.B. Gropiusstadt/Berlin, bis auch Gutenbergstraße/Eschweiler.

Zudem sehe ich in Eschweiler keine Wohnanlage, wo sich Anwohner in Flächen oder Grüngeländen innerhalb dieser Wohnkomplexe aufhalten. Beispiel: Am Brunnenhof habe ich in den letzten 35 Jahren noch nie jemanden in diesem Innenraum „chillen“ sehen, auch spielen dort niemals Kinder, niemand hält sich dort auf.

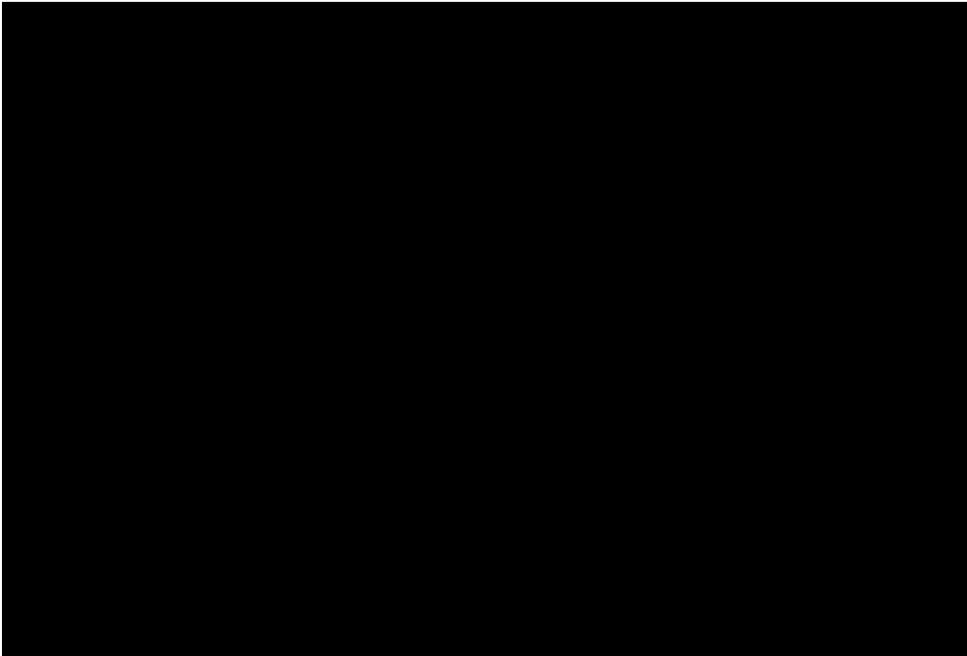
Ein weiterer Kritikpunkt: Die Errichtung einer Kita inmitten der zu bebauenden Fläche betrachte ich als äußerst fragwürdig. Eine Kita gehört für mich an den Stadtrand, dorthin wo frische Luft ist. Außerdem haben wir in der Stadtmitte bereits mehrere Kitas.

Ich schlage vor, das Grundstück als Stadt zurückzukaufen 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 wir keine Klarheit über diese grundlegenden Pfeiler haben, betrachte ich derzeit geplante Bauten an dieser Stelle als verantwortungslos für die Zukunft unserer Stadt.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Eschweiler, den 14.07.2022



## Einwender 15.1

Rita Fuehren - Wtrlt: Bebauungsplan 313

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 15.07.2022 12:34  
**Betreff:** Wtrlt: Bebauungsplan 313  
**Anlagen:** Bedenken gegen Bebauungsplan an Stadt Eschweiler vom 15\_07\_2022.pdf; image001.jpg

---

[REDACTED] 15.7.22 12:34 >>>

Bauleitplanung@eschweiler.de

**E-Brief vom:** 15.07.2022, 12:34 Uhr  
**AZ Empfänger:**  
**Von:** [REDACTED]  
**AZ Absender:** [REDACTED] (bitte angeben)  
**AZ Dritter:** \$AZDRITTER  
**Betreff:** Bebauungsplan 313

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit erhalten Sie unser beigefügtes Schreiben bezüglich Bedenken gegen o.a. Bebauungsplan zu Ihrer geschätzten Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]



Stadt Eschweiler  
Bürgermeisterin Frau Nadine Leonhardt  
Frau Rita Führen  
Johannes - Rau - Platz 1  
52249 Eschweiler



E-Mail [Bauleitplanung@eschweiler.de](mailto:Bauleitplanung@eschweiler.de)



Ihr Zeichen

Ihrer Aktenzeichen



D5/199-22

Datum

15.07.2022

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan 313, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,  
sehr geehrte Frau Führen,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bürgerbeteiligung nehmen die Unterzeichner   
als Bürger und Anwohner der Dürener Straße zum am 15. Juni 2022 bekanntgegebenen, oben ge-  
nannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

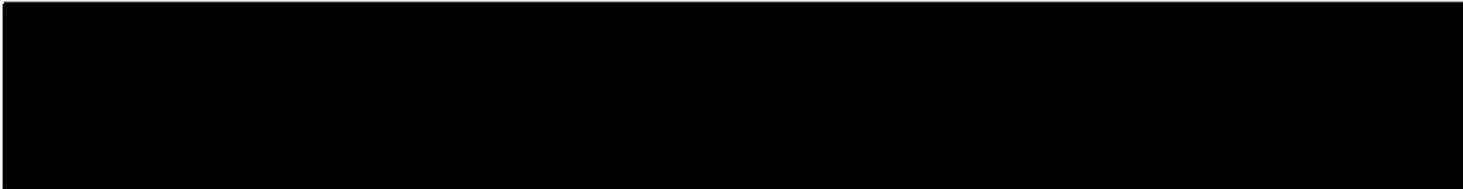
Es bestehen Bedenken gegen das Sicheinfügen, weil sich das gesamte Bauvorhaben, welches auf dem o.g. Bebauungsplan aufbauen soll, am Rathauskomplex orientiert und nicht an der umliegenden, bewachsenen und teilweise historischen, denkmalgeschützten Bebauung.

Es bestehen Bedenken gegen den Verkehrsfluss, und zwar sowohl hinsichtlich des ruhenden als auch hinsichtlich des fahrenden Verkehrs, insbesondere mit Hinblick auf die vorliegenden Verkehrsgutachten (diese Verkehrsgutachten wurden gefertigt zum ursprünglich beantragten Bauvorhaben, für welches die Befreiungen erteilt wurden).

Weiter bestehen Bedenken gegen eine viergeschossige Bebauung entlang der Dürener Straße, da dort eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden ist, die geplanten Gebäude würden die gesamte vorhandene Bebauung überragen und als Fremdkörper erscheinen.

Weiter bestehen Bedenken auf Grund der Vielzahl der entstehenden, versiegelten Flächen.

Es bestehen die Bedenken, da die Gebäudehöhen, die Trauf- und Firsthöhen nicht festgelegt sind; aus diesem Grunde können die fertigen Gebäudehöhen nicht eingeschätzt werden, dies ist jedoch für einen städtebaulichen Entwurf von Bedeutung.





Weiter bestehen Bedenken, da kein städtebauliches Konzept vorhanden ist, bzw. dieses zumindest nicht bekannt ist. Stattdessen dient der o.g. Entwurf nur den Interessen des Investors, nicht jedoch den Interessen der Stadt, insbesondere da keine Alternative präsentiert wird, und auch nicht bekanntgegeben wird, welches städtebauliche Konzept der Stadt Eschweiler hinter dem o.g. Entwurf ist.

Es bestehen Bedenken, da unklar ist, ob die Stadt Eschweiler ein städtebauliches Konzept mit diesem Bebauungsplan verfolgt, dieses ist jedenfalls nicht bekannt.

Weiterhin bestehen Bedenken, dass mit dem o.g. Bebauungsplan eine Anbindung des Gebietes sowohl an die alte Bebauung zur Indestraße, Peilsgasse, Inde als auch zum Marktplatz gelingen kann.

Mit freundlichen Grüßen



## Einwender 15.2

Die Bürgermeisterin  
der Stadt Eschweiler

Datum: 23. Juni 2023

Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin  
Frau Nadine Leonhardt  
Johannes - Rau - Platz 1  
52249 Eschweiler

23/6/23 M - III - 61 → 66  
26. JUNI 2023

Ihr Zeichen

Unser Aktenzeichen  
AC1688/20 d1/24/23

Datum  
21.06.2023

### **Einwände gegen den Bebauungsplan 313 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Frau Bürgermeisterin Leonhardt,  
sehr geehrte Damen und Herren,

es wird mitgeteilt, dass die Unterzeichner ein Vorhaben, das die Ziele der Stadt Eschweiler zur Stadtentwicklung begrüßen. Die Neuplanung des Inverstors erfüllt dies jedoch nicht, da sowohl die Anbindung der nördlichen Innenstadt an die restliche Innenstadt, die Anbindung des historischen Marktplatzes an das neu zu bebauende Areal durch die jetzige Planung nicht erfüllt werden. Im Gegenteil es erfolgt eine weitere Spaltung der Stadt, mindestens wird die vorhandene Spaltung jedoch vertieft. Zudem verstößt diese Planung gegen die Bestandsrechte der Anwohner. Diese Planung dient lediglich den Interessen des Investors, jedoch in keinerlei Hinsicht den Interessen der Stadt Eschweiler und deren Bürger

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung werden durch die Unterzeichner (Andrea Cherrier und Robert Siegers) als Bürger und Anwohner der Dürener Straße zum oben genannten Bebauungsplan nachfolgende Einwände erhoben:

Letztes Jahr waren im Aushang zur Bürgerbeteiligung/Unterrichtung des B-Plan 313 perspektivische Darstellungen zu finden. Im Aushang zur Offenlage und erneuten Bürgerbeteiligung fehlen jedoch die aktualisierten perspektivischen Darstellungen. Diese sind jedoch für die Bürger, die keine B-Pläne lesen können, unabdingbar, um überhaupt Stellung nehmen zu können. Die perspektivische Darstellung ist nicht maßstabsgetreu, diese ist sogar tw. irreführend, weil die Baukörper im Verhältnis zur umliegenden Bebauung kleiner dargestellt werden, als die umliegende Bebauung (z. B. entlang der Dürener Str.), was jedoch tatsächlich nicht so geplant ist/ sein wird.

Dies wird vermutlich dazu führen, dass aus diesem Grunde so gut wie keine Rückläufe aus der Bürgerschaft kommen werden. Sinn und Zweck der Offenlage ist jedoch, dass die Öffentlichkeit sich beteiligt und diese informiert wird. Auf Grund dieser Mängel ist dies schon nicht erfüllt. Die laufende

Offenlage müsste abgebrochen werden und mit den vorhandenen Darstellungen und Gegenüberstellungen neu gestartet werden.

Es bestehen Bedenken gegen das Sich einfügen, weil sich das gesamte Bauvorhaben, welches auf dem o.g. Bebauungsplan aufbauen soll, am Rathauskomplex orientiert und nicht an der umliegenden, bewachsenen und teilweise historischen, denkmalgeschützten Bebauung. Die Dürener Straße ist im Planungsgebiet mit einer Vielzahl an Baudenkmalern bebaut, es handelt sich um einen historischen Straßenzug, vermutlich einem der ältesten in Eschweiler. Entlang der Dürener Str. im Planungsgebiet ist eine 2 bis 3 geschossige Bebauung vorhanden. Die geplanten Häuser entsprechen dieser Geschossanzahl nicht, sondern sind mit mindestens 4 Geschossen geplant und werden die restliche Bebauung bei Weitem überragen, mindestens um 1-2 m, wobei nach wie vor unklar ist, wie hoch die Gebäude letztlich werden.

Dies spricht gegen das Sich Einfügen in die vorhandene Bebauung. Auch die geplante Flachdachbebauung an dem historischen Straßenzug mit den zahlreichen Baudenkmalern fügt sich nicht ein. Auch die uneinheitliche Baulinie entlang der Dürener Straße fügt sich nicht ein. Würden alle Gebäude soweit zurückliegend geplant wie die zurückliegenden Gebäude (anfangs des Planungsgebietes entlang der Dürener Str., also der erste Bereich – soweit Unklarheiten bestehen, welcher Bereich gemeint ist, bitten wir um entsprechende Mitteilung zwecks Klärung) könnte sich die Bebauung einfügen.

Die geplante Bebauung im Bereich der Kurve der Dürener Str. ca. ab Hausnr. 63 (Bebauung vor dem Haus Lersch), führt zu einer absoluten Verengung, Verschattung und Verdunkelung der Straße und der gegenüberliegenden Bebauung. Dies führt zu einer Entwertung der Bestandsimmobilien und zwar auf beiden Seiten entlang der Dürener Straße. Dies fügt sich nicht ein, ist unharmonisch und entspricht auch nicht einer modernen Stadtplanung. Diesbezüglich bestehen auch Bedenken hinsichtlich der Bestandsrechte der Anwohner, da es an dieser Stelle mindestens seit Bestehen der vormaligen Bebauung eine Bebauung in dieser Höhe nicht gegeben hat. Zudem lag die Bebauung weiter zurück.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen die gesamte Bebauung entsprechend zurückliegend und in der Höhe entsprechend zu planen. Die Bebauung noch davor (vor Karstadt) erreichte ebenfalls nicht die nunmehr angestrebten Höhen.

Es bestehen Bedenken gegen den Verkehrsfluss, und zwar sowohl hinsichtlich des ruhenden als auch hinsichtlich des fahrenden Verkehrs, insbesondere mit Hinblick auf die vorliegenden Verkehrsgutachten, u. a. werden wesentliche Verkehre z. B. Bringen und Abholen der Kita Kinder nicht berücksichtigt.

Weiter bestehen Bedenken gegen die ersatzlose Streichung aller Parkplätze an der Dürener Straße / Wollenweberstraße und Peilgasse. Auch dies verstößt gegen die Bestandsrechte der Anwohner.

Nochmals werden Bedenken gegen eine viergeschossige Bebauung entlang der Dürener Straße geäußert, da dort eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden ist, die geplanten Gebäude würden die gesamte vorhandene Bebauung überragen und als Fremdkörper erscheinen.

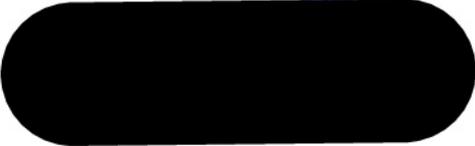
Bedenken bestehen weiter betreffend des im Quartier befindlichen innenliegenden Parkplatzes. Dieser führt zu einer großen versiegelten Fläche, dies entspricht weder einer modernen Planung, noch ist diese nachhaltig. Das ist in der heutigen Zeit eine Katastrophe und nicht anzustreben. Eine Ausgleichsfläche ist nicht geplant. Auch dies ist katastrophal. Weiter bestehen Bedenken auf Grund der Vielzahl der weiteren entstehenden, versiegelten Flächen.



Weiter bestehen Bedenken, da der Entwurf dem städtebaulichen Konzept (s. o.) gerade nicht dient. Stattdessen dient der o.g. Entwurf nur den Interessen des Investors, nicht jedoch den Interessen der Stadt.

Weiterhin bestehen Bedenken, dass mit dem o.g. Bebauungsplan eine Anbindung des Gebietes sowohl an die alte Bebauung, die Indestraße, den Marktplatz und eine Verbindung der nördlichen Innenstadt gerade nicht entsteht.

Mit freundlichen Grüßen



61

**Einwender 16**

Die Bürgermeisterin  
der Stadt Eschweiler

Eing.: 15. Juli 2022

17/7/22M

III

Tel. : (02403)

Fax : (02403)

Bürozeiten: Mo,Di,Do,Fr 9 bis 12 Uhr

Stadt Eschweiler  
Frau Bürgermeisterin  
Nadine Leonhardt  
Johannes-Rau Platz 1

**52249 Eschweiler**

18/7/22  
*[Signature]*

61 / Planungsamt  
18. JULI 2022

Eschweiler, den 14.07.2022

**Betr.: Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem B-Plan 313 Rathausquartier**

Sehr geehrte Frau Leonhardt,

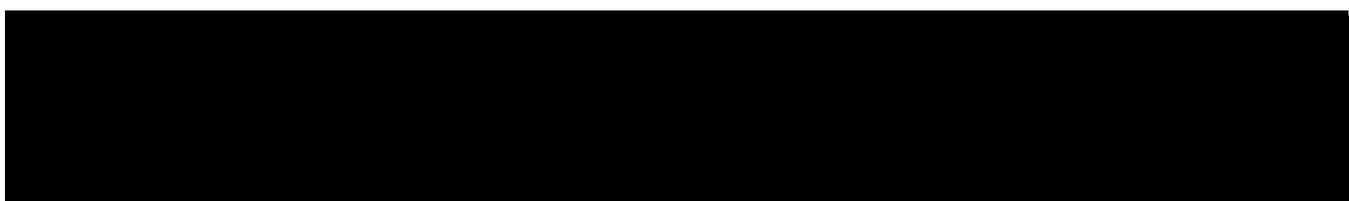
wir sind Besitzer verschiedener Wohn- und Geschäftshäuser in der Eschweiler Innenstadt, unter anderem Ecke Wollenweberstraße / Markt.

Wir sind aus verschiedenen Gründen mit dem Bebauungsplan nicht einverstanden.

Die teilweise vorgesehene 8 Geschossigkeit ist nicht tragbar. Es verdunkelt die umliegenden Straßen und trägt in keiner Weise zur Attraktivität der Stadt bei. Da keine festgelegte Höhe beziffert ist, können sehr massive Baukörper entstehen, auch schon bei geringerer Geschossigkeit. Wohn – und Gewerbeeinheiten erfordern unterschiedliche Höhen und auch durch die Möglichkeit von evtl. Kellern, Staffel - oder Dachgeschoßen ist die Höhe der Gebäude sehr ausbaufähig.

Auch ist nicht zu erkennen, ob die Fassadengestaltung der entstehenden Gebäude von ansprechender Qualität und Ausführung sind und somit eine Verschönerung der Innenstadt darstellt.

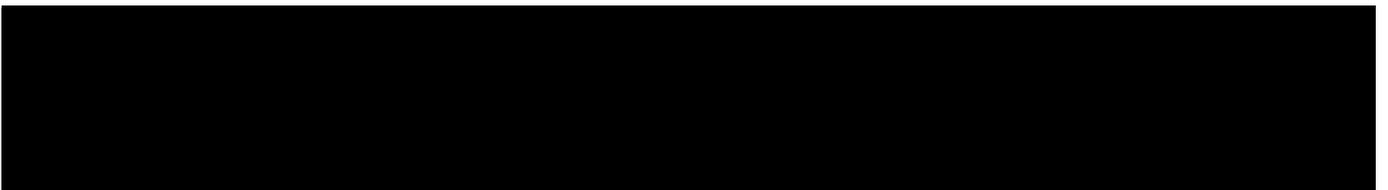
Dieser hohe Anteil an Wohn- und Geschäftsfläche ist am Bedarf vorbeigeplant. Wir verweisen auf den bereits hohen Leerstand in der Stadt. Die Gewerbe -und Bürofläche wird vermutlich einfach durch Umzug alter Händler besetzt werden, was weitere Leerflächen in der Innenstadt zur Folge haben wird.



Das hohe Aufkommen von Wohnungen führt zur Gettobildung.

Man sollte dieses Herzstück der Stadt dazu nutzen, die Aufenthaltsqualität zu steigern, mehr Grünfläche und Kultur zu planen und nicht nur damit es sich für einen Investor lohnt, eine möglichst hohe Ausnutzung der Fläche in Bauvolumen und Wirtschaftlichkeit. Die im Plan dargestellten Grünflächen sind nur Restflächen neben den Gebäuden aber keine zusätzliche zentrale Fläche, die einlädt zum Verweilen.

Mit freundlichen Grüßen



## Einwender 17.1

### Rita Fuehren - Wtrlt: Markquartier

---

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 15.07.2022 22:30  
**Betreff:** Wtrlt: Markquartier

---

>>> [REDACTED] 15.7.22 22:30 >>>

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Infoveranstaltung Marktquartier war ich zugegen.  
 Meine Bedenken wegen zu wenigen Parkplätzen in Richtung der zukünftigen Bewohner wurden zur Kenntnis genommen.  
 Eine schriftliche Beanstandung wurde verlangt, die hiermit erfolgt.  
 Es sollen 200 Wohneinheiten entstehen für ca. 500 Bewohner.  
 80 Wohnungen altersgerecht, hier rechne ich mit ca. 1,5 Mieter pro Wohnung, entspricht 120 Bewohner.  
 80 Tiefgaragenstellplätze sind geplant.  
 Dies scheint sinnvoll.  
 Somit bleiben noch 380 Bewohner übrig, die sich auf die restlichen 120 Wohnungen verteilen werden.  
 Hierfür sind 120 Tiefgaragenstellplätze geplant.  
 Somit bleiben 260 Mitbewohner  
 Wenn nur jeder 4. der 260 Mitbewohner zusätzlich ein Auto hat, so fehlen 55 Parkplätze.  
 Bei jedem Dritten sind es schon 86.  
 Dies scheint mir in der Planung erheblich zu gering.  
 Dies führt zu Parkplatzproblemen für die Mieter, aber auch für Anwohner und Kunden der Geschäftsleute.  
 Denn die Infrastruktur in Richtung der Parkplätze im öffentlichen Bereich hat die maximale Grenze schon überschritten.  
 Dies möchte ich Ihnen kurz erläutern.

1. Bauprojekt liegt mitten in der Stadt
2. Die umliegenden Straßen sind allesamt gebührenpflichtig: Dürenerstraße, Indestraße, Wollweberstraße, obere Grabenstraße, Uferstraße, Marktplatz etc.
3. Auf der Peilsgasse gibt es keine Parkplätze, einige private.
4. Grabenstraße, Neustraße und Englerthstraße sind Fußgängerzonen.
5. Ein Parkhaus bzw. großflächige Parkplätze sind in der Umgebung nicht vorhanden
6. Parkflächen auf privaten Flächen z.B. Garagen gibt es im Immobilienmarkt so gut wie nicht.

Hier ist ein Parken gebührenpflichtig!  
 Zudem kommt der alltägliche Parkaltag.

Ein Gutes Beispiel ist das Rathaus selbst, hier arbeiten ca. 600 Mitarbeiter.  
 Nur ca. 60 Parkplätze für Angestellte sind vorhanden.  
 Kalkuliere das ca. täglich 150 - 200 Fahrzeuge von Angestellten ihr Fahrzeug gebührenfrei parken.  
 Dies geschieht in der Regel Wochentags gegen 8:00 - 9:00h.  
 Doch zuvor kommen noch die Schüler des Städtischen Gymnasium die ihre Fahrzeuge auch dort parken.  
 Es ist schon verwunderlich wie viele Fahrzeuge das sind.  
 Erfahrungsgemäß ist das der Bereich Kolpingstraße, Carbyn Straße, Parkstraße, Peter -

Liesen Straße, Preyerstraße bis hoch zu Gartenstraße.

Hier wird sich der Radius erweitern.

Das parken für Anwohner der Innenstadt wird noch mehr zunehmen.

Im Gegensatz sind 200 Parkplätze für 2 Supermärkte ebenerdig geplant.

Dies ist die minimalste Größe die von Pächtern der Märkte gefordert wird " Aussage Herr Götde" und dies mitten in der Stadt.

Eine Vorstellung der Dimension ist der Parkplatz Edeka/ Aldi/DM in Dürwiß, dieser hat nicht die Größe.

Das einkaufen ohne Auto wird in der Stadt durch die Nähe der Supermärkte wahrscheinlich von vielen Bürgern genutzt werden.

Rechne hier mit ca. 1.500 Konsumenten.

Von daher ist der Parkplatz in seiner Mindestgröße zu groß, was man sich zu Nutzen machen sollte.

Eine größere Tiefgarage für die Bewohner halte ich nicht für umsetzbar, da es für den Bauherrn absolut unrentabel ist.

Doch umsetzbar mehr Parkraum für die Bewohner des Quartiers zu ermöglichen, ohne Mehrkosten und zu dem noch rentabel, wenn für die Bewohner des Quartiers ein Sonderparkrecht auf dem Parkplatz der Supermärkte vorhanden wäre.

Dies könnte so aussehen:

1. Parkrecht nur spezifisch fürs Auto
2. Erkennbar durch ausgegebene Ausweise
3. Kein Platzrecht
4. Keine Zeitbeschränkung beim Parken
5. Limitierte Ausgabe der Parkausweise, nach Praxis steigend
6. Über Vertrag
7. 30€ für den undefinierbaren Platz
8. Pachteinahme nach Praxis monatlich
9. An der Schranke Erkennung

Bitte um Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen

██████████

**Einwender 17.2**

17.2

**- Bebauungsplan 313 Marktquartier**

**Von:** [REDACTED]  
**An:** <buergermeisterin@eschweiler.de>, <pierothonfo@northdata.de>, <albert.bo...>  
**Datum:** 25.08.2022 14:53  
**Betreff:** Bebauungsplan 313 Marktquartier  
**Anlagen:** \_\_Eingangsbestätigung.pdf

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 15.07.2022 habe ich eine Stellungnahme per Mail, in Richtung Parkplätze Plan 313, der Stadt zugesandt, siehe unten.

Am 20.07.2022 bekam ich die Bestätigung der Eingabe und dessen weitere Bearbeitung.

Sodann sollen die Ratsmitglieder darüber informiert werden.

Bei einer Rückfrage am 24.08.2022 "telefonisch" wurde mir mitgeteilt, dass eine Weitergabe an den Stadtrat noch nicht erfolgt ist.

Dies würde geschehen, im Gesamtpaket aller Vorschläge, zumindest offiziell.

Da hier erstmals keine baulichen Veränderungen von Nöten sind, verstehe ich die verzögerte Weitergabe an den Stadtrat nicht.

Außer man versucht die Zeit der Handlungen bzw. Widerspruchs in den ausstehenden Stellungnahmen zu verzögern.

Dadurch bedingt werde ich noch heute die Vorsitzenden Mitglieder des Stadtrats bzw. deren Vertreter und andere informieren.

Zudem habe ich noch ein 2. Anliegen.

Hier geht es um die ehemalige Judenstraße in Eschweiler.

Diese wurde 1973 im Zuge der Neuplanung Indestraße vollständig abgerissen.

Es war eine sehr alte Straße, wahrscheinlich Anfang des 19. Jahrhundert so benannt.

Es ist schon erstaunlich, wie liberal man in dieser Zeit war, die Straße so zu benennen

In der Nazizeit wurden nicht nur alle Juden deportiert/umgebracht, die Synagoge zerstört und wahrscheinlich noch vieles mehr Unheil angerichtet.

Auch die Judenstraße wurde umbenannt und somit alle Erinnerungen ausgelöscht.

Nach dem Krieg bekam sie ihren ursprünglichen Namen wieder, eben bis 1973.

Es war eine sehr lebhaft Einkaufs- und Wohnstraße, mit Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Metzgerei, Herrenausstatter, Ärzte, Hotel etc.

Die älteren Bürger aus Eschweiler können sich bestimmt noch an diese Zeit erinnern, so wie ich auch.

Denn hier bin ich mit meiner Mutter fast jeden Tag zum Einkaufen hingegangen.

Eine neue Vergabe der Judenstraße

**in Eschweiler erfolgte bis heute nicht!**

**Doch nun soll durch den Bebauungsplan 313 ein neues Wohn- und Geschäftsviertel entstehen.**

**Dieses Gebiet ist keine 100m von der alten Judenstraße entfernt, die Parallelen sind unausweichlich.**

**Wäre hier nicht eine Namensgebung wie z.B. Judenallee, Judenplatz, Judengasse angebracht.**

**Zumindest sollte ein Teilstück z.B. im Viertel so heißen, natürlich mit Postanschrift.**

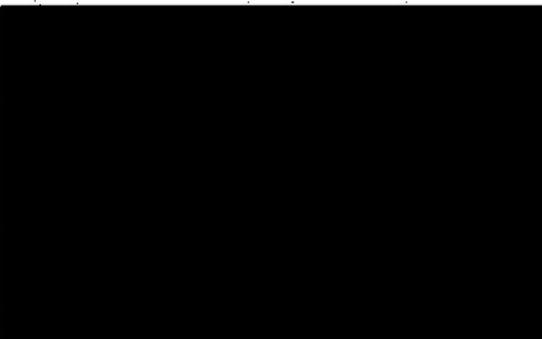
**Somit würde wenigstens symbolisch jüdisches Leben in Eschweiler wieder existieren.**

**Mit freundlichen Grüßen**



**Gesendet:** Dienstag, 23. August 2022 um 16:14 Uhr  
**Von:** [Redacted]  
**An:** [Redacted]  
**Betreff:** Antw: Erneute Sendung Ihrer Mail

Mit freundlichem Gruß  
Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin  
610/Planung und Denkmalpflege



>> [Redacted] 23.08.2022 14:04 >>>

Hallo Frau Führen,

wie telefonisch besprochen, bitte ich Sie um eine nochmalige Zusendung Ihrer Antwort.

LG





## Einwender 18

**Von:** Bauleitplanung  
**An:** Rita.Fuehren@eschweiler.de, Ulrike.Zingler@eschweiler.de  
**Datum:** 17.07.2022 22:54  
**Betreff:** Wtrlt: RathausQuartier: Nachhaltige Mobilität und Energieversorgung

>>> [REDACTED] 17.7.22 22:53 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Stadt Eschweiler schreibt sich die Nachhaltigkeit ganz groß auf die Fahnen - als Bürger bekommt man davon allerdings nicht viel mit.

Mit dem RathausQuartier könnte man hier ein Leuchtturmprojekt verfolgen um die Elektromobilität und die Energieversorgung ganz besonders nach vorne zu bringen!

### 1. Vorschlag Energieversorgung:

Da sieht man auf den Plänen von Ten-Brinke nur vereinzelt Solarmodule auf den Dächern. Warum wird das nicht flächendeckend gemacht, was ich hiermit vorschlagen möchte. Die vorgesehene Begrünung der Dächer kann sicherlich kein Hindernis sein, denn diese zwei Nutzungen schließen sich nicht gegenseitig aus - das ließe sich auch kombinieren. Zudem würde man viel Energie bereitstellen können für meinen

### 2. Vorschlag Emobilität

In Zukunft werden die paar AC-Ladesäulen verteilt über die Stadt nicht ausreichen, um die immer größer werdende Flotte der Emobile mit Strom zu versorgen.

Hier bietet sich die Möglichkeit, die Versorgung von Emobilen größer zu denken:

- Für die Bewohner des Komplexes sollte jeder Stellplatz zumindest mit einem dauerbelastbaren 220V-Anschluss mit 3,7 kW ausgestattet sein - zumindest sollte das aber für eine einfache Nachrüstung mit entsprechenden Leerrohren berücksichtigt werden.
- Die im RathausQuartier entstehenden öffentlichen Stellplätze sollten zu einem Drittel / der Hälfte mit Ladestationen mit 11KW ausgestattet sein - respektive für deren nachträgliche Errichtung ebenfalls mit Leerrohren vorbereitet sein.
- Auch hier in der Stadt wären 1-2 Schnellladesäule mit DC und bis zu 150 kW evtl. aufgeteilt auf zwei Ladepunkte (mit je 75 kW) wünschenswert und werden in Zukunft immer nötiger werden.
- Zur Steuerung der Stromentnahmespitzen bei so vielen Ladepunkte benötigt man dann zu guter letzt ein ausgeklügeltes Lademanagement, das ggfs. die Ladeleistung der einzelnen Ladepunkte reduzieren könnte, damit es nicht zu einer Überlastung des Stromnetzes kommt.

[REDACTED]

--

Diese E-Mail wurde von Avast Antivirus-Software auf Viren geprüft.  
<https://www.avast.com/antivirus>

## Einwender 19



Planungsamt der Stadt Eschweiler  
z. Hd. des Amtsleiters Herrn Schoop  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



Eschweiler, den 19. August 2022

### **Verkehrliche Anbindung des neuen B-Plan-Gebietes Rathausquartier**

Sehr geehrter Herr Schoop,

letzten Mittwoch erläuterten Sie mir anhand des auf dem Flur aushängenden B-Plan-entwurfes die voraussichtliche verkehrliche Anbindung des künftigen Rathausquartiers und wiesen zusammen mit einer ebenfalls anwesenden Dame, Frau Führen ?, darauf hin, dass zurzeit beabsichtigt sei, jedenfalls den nördlichen Teil der Wollenweberstraße als Einbahnstraße mit Fahrrichtung Richtung Indestraße zu gestalten.

Als Anlieger der Peter-Paul-Straße im Bereich zwischen Kolpingstraße und Preyerstraße halte ich diese Maßnahme nicht für ausreichend um die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes zu gestalten.

Die Peter-Paul-Straße in dem vorgenannten Abschnitt ist für die Aufnahme weiteren Verkehrs aufgrund der Verengung in diesem Bereich nicht geeignet weiteren Verkehr aufzunehmen, zumal die verkehrliche Belastung dieser Straße durch den Ziel- und Quellverkehr des Städtischen Gymnasiums, des Jugendheims der Pfarre St. Peter und Paul, des Amtsgerichtes Eschweiler und der Besucher des Marktviertels bereits sehr groß ist. Hinzukommt der Verkehr von Dürwiß Richtung Weisweiler/Düren (u.a. zu den Gewerbeflächen der Firmen Hit-Markt, Rossmann, Lidl, Aldi sowie Obi) und zurück.



Dieser Verkehr läuft vielfach nicht über die für ein hohes Verkehrsaufkommen ausgebaute Indestraße, sondern fließt ab/bis der Kreuzung Südstraße/Dürener Straße über die Eduard-Mörrike-Straße und die Peter-Paul-Straße. Schon jetzt sind die vom Straßenverkehr dort ausgehenden Geräuschimmissionen enorm. Selbst wenn man davon ausgeht, dass der nördliche Teil der Wollenweberstraße zwischen Dürener Straße und Markt künftig eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Indestraße ist, muss einer zusätzlichen Belastung der Peter-Paul-Straße auch im Hinblick auf das dortige Gymnasium entgegengewirkt werden. Der über die Dürener Straße das Rathausquartier anführende Verkehr wird versuchen, bereits die jetzt dort vorhandenen zahlreichen Parkmöglichkeiten auf dieser Straße in Anspruch zu nehmen. Dieser Verkehr wird wie bereits jetzt nicht über die Indestraße, sondern von der Dürener Straße aus über die Kolpingstraße oder Parkstraße über die Peter-Paul-Straße, Eduard-Möricke-Straße bis zur Straße An Wardenslinde zur Dürener Straße zurückfließen. Auch während der Nacht ist insbesondere an den Wochenenden die durch den Besucherverkehr des Marktviertels verursachte geräuschkmäßige Belastung für die Anwohner der Peter-Paul-Straße groß.

Im Hinblick auf die zuvor geschilderte Situation rege ich daher an, im Zusammenhang mit der künftigen verkehrsmäßigen Erschließung des Rathausquartiers auch eine intelligente Einbahnstraßenregelung des Bereiches zwischen den Straßen Dürener Straße und Gartenstraße bzw. Peter-Liesen-Straße zu prüfen, aber jedenfalls die Fahrtrichtung für die Einbahnstraße Kolpingsstraße in eine Nord-Südrichtung umzukehren, zumal bereits heute diese Möglichkeit für Radfahrer besteht. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die angedachte Einbahnstraßenregelung für den nördlichen Teil der Wollenweberstraße nicht umgesetzt werden kann. Die vorgeschlagene Regelung würde die verkehrliche Situation auf der Peter-Paul-Straße jedenfalls entschärfen und eine deutliche Reduzierung der Gefährdung des maßgeblich von Schülern bestreitenen Radfahrverkehrs auf der Kolpingstraße und der Peter-Paul-Straße bedeuten.

Abschließend möchte ich mich bei Ihnen für das offen und fair geführte Gespräch am vergangenen Mittwoch bedanken und verbleibe mit freundlichen Grüßen



## **Einwender 20**

**Rita Fuehren - Marktquartier**

---

**Von:** Rita Fuehren  
**An:** [REDACTED]  
**Datum:** 22.06.2023 15:53  
**Betreff:** Marktquartier  
**BC:** Schoop, Florian; Handels, Gerhard

---

**Ihre Anfragen vom 04.06.2023, 20.06.2023 sowie vom 22.06.2023**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

bitte entschuldigen Sie die urlaubsbedingt verspätete Beantwortung Ihrer Anfrage.

In dem Bebauungsplan 313 werden keine Parkplätze festgesetzt (= öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz). Sofern es der zukünftige Straßenquerschnitt von Dürener Straße und Peilsgasse zulassen, werden Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet. Dies wird jeweils im Rahmen der Ausbauplanung entschieden. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan 313 sind ausschließlich Regelungen zur Anordnung bzw. Zulässigkeit von Stellplätzen auf den privaten Flächen enthalten. Die Stellplatzflächen (privat) sind mit einer rot gestrichelte Linie umgrenzt.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Rita Führen  
Abteilungsleiterin

Stadt Eschweiler  
Die Bürgermeisterin  
610/Planung und Denkmalpflege  
Johannes-Rau-Platz 1  
D-52249 Eschweiler

Tel.: [+49 2403 71-443](tel:+49240371443)  
Fax: [+49 2403 60999-084](tel:+49240360999084)  
[rita.fuehren@eschweiler.de](mailto:rita.fuehren@eschweiler.de)

[www.eschweiler.de](http://www.eschweiler.de)  
[service.eschweiler.de](http://service.eschweiler.de)  
[www.facebook.de/stadteschweiler](https://www.facebook.de/stadteschweiler)  
[www.instagram.de/stadt.eschweiler](https://www.instagram.de/stadt.eschweiler)



>>> Bauleitplanung 22.06.2023 15:00 >>>

>> [REDACTED] 22.6.23 15:00 >>>

sehr geehrte Damen und Herren,  
zu og. Thema habe ich der Frau Rita Führen schon 2 Mails geschrieben, aber noch keine Antwort erhalten, vielleicht jetzt.

Die Frage: zu og Bauvorhaben habe ich in den Plänen keine Parkplätze gefunden.  
Können Sie mir zeigen wo ich die in den Plänen finde.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
52249 Eschweiler/Hehrath

[REDACTED]  
[REDACTED]  
mit freundlichem Gruß  
[REDACTED]

## Rita Fuehren - Marktquartier 2. Versuch

---

**Von:** [REDACTED]  
**An:** "rita.fuehren@eschweiler.de" <rita.fuehren@eschweiler.de>  
**Datum:** 20.06.2023 07:47  
**Betreff:** Marktquartier 2. Versuch

---

sehr geehrte Frau Führen,  
in den Bebauungsplänen zu og. Projekt habe ich keine Parkplätze gefunden.  
Können Sie mir mitteilen unter welchem Aufruf ich das sehen kann.

[REDACTED]  
E Mail [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

52249 Eschweiler Hehrath

mit freundlichem Gruß  
[REDACTED]

## Rita Fuehren - Marktquartier

---

**Von:** [REDACTED]  
**An:** "rita.fuehren@eschweiler.de" <rita.fuehren@eschweiler.de>  
**Datum:** 04.06.2023 09:47  
**Betreff:** Marktquartier

---

sehr geehrte Frau Führen,  
in den Bebauungsplänen zu og. Projekt habe ich keine Parkplätze gefunden.  
Können Sie mir mitteilen unter welchem Aufruf ich das sehen kann.

[REDACTED]  
E Mail [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

52249 Eschweiler Hehrath

mit freundlichem Gruß  
[REDACTED]