

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

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

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

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

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

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Die Anregungen zur Namensgebung wurden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.	
4.2	<p>Der Einwender schlägt eine der Bezeichnung „Im Rosengarten“ entsprechende Gestaltung des Komplexes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine durchgängige Bepflanzung mit Rosen, auch und insbesondere mit Kletterrosen sowie • eine durchgängige Begrünung der Fassaden und Bemalung mit Rosenmotiven [Beispiele für bemalte Fassaden sind dem Schreiben des Einwenders beigelegt, wg. möglicher Urheberschutzverletzungen hier nicht beigelegt]. 	<p>Eine Begrünung von Teilbereichen der Fassade wird textlich festgesetzt: Kletterrosen und Strauchrosen werden in die Pflanzliste Nr. 1 der textlichen Festsetzung I.7.4 aufgenommen.</p> <p>Eine zwingende Festsetzung zur ausschließlichen Anpflanzung von Rosen im Plangebiet entbehrt jedoch einer rechtlichen Grundlage. Die Festsetzung von Motiven einer Fassadenbemalung bzw. die Festsetzung von Fassadenbemalungen sind ebenfalls nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
4.3	Um die Akzeptanz des Bauvorhabens zu erhöhen, schlägt der Einwender die Durchführung eines Ideenwettbewerbes vor.	<p>Die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans regeln die §§ 30 ff. BauGB. Wie in anderen Baugebieten auch sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Eine von dem Einwender vorgeschlagene Durchführung eines Ideenwettbewerbs für die Bebauung des Investorengeländes ist auch bei größeren privaten Projekten nicht verpflichtend.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat es die Vorstellung unterschiedlicher städtebaulicher Ideen (Variantenbetrachtungen) gegeben, die dem Rat der Stadt und der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.</p> <p>► Zu „Ideenwettbewerb“ bzw. Vorstellung unterschiedlicher städtebaulicher Ideen (Variantenbetrachtungen) siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.1.1 und 5.1.2</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
5.	Einwender 05.1 – 05.4 – Schreiben vom 11.06.2022, 28.06.2022, 21.07.2022 und 22.06.2023		
5.1	Schreiben vom 11.06.2022		
5.1.1	<p>Der Einwender stellt fest, dass die Stadtverwaltung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingeladen hat. Er bemängelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • von Seiten der Verwaltung keine Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bauleitplanung vorgestellt wurden, • ein Projekt vorgestellt wurde, dass der Mehrheitseigentümer realisieren möchte, 	Die Informationsveranstaltung (08.06.2022, 18:30 Uhr) wurde vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (15.06. – 15.07.2022) durchgeführt. Die Stadt erläuterte im Rahmen der Veranstaltung anhand von Präsentationsfolien zunächst den grundsätzlichen Ablauf des Aufstellungsverfahrens, informierte über den Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und stellte den Entwurf des Bebauungsplans vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>diese Belange der beteiligten Bereiche südlich und nördlich der Indestraße gegenseitig beeinflussen und diese Bewertung zum jetzigen Planungsstand nicht überschlägig erfolgen kann.</p> <p>Daher fordert der Einwender, dass der Geltungsbereich auch die Indestraße und die Inde mit umfassen soll. Er weist darauf hin, dass diese Notwendigkeit durch die Festlegung der Ziele, hier der klimawandelangepassten Bauleitplanung, vorgegeben ist.</p>	<p>Die von dem Einwender aufgeführten bzw. o. a. Projekte bzw. Konzepte stellen Fördermaßnahmen aus der 3. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord (InHK) dar. Der Durchführungszeitraum für diese bewilligten Maßnahmen endete Ende 2022. Wenn die Projekte mit Unterstützung von Bundes- und Landesmitteln aus der Städtebauförderung fortgeführt werden sollen, ist auf der Basis eines überarbeiteten InHK ein neuer Gesamtantrag bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.</p> <p>Hinweis: Gewässerplanungen, Straßenausbauplanungen oder konkrete Umgestaltungen von (Landes-)Straßen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	
5.2.3	<p>Die Aufstellung der Ziele in der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf reicht aus Sicht des Einwenders zur Beschreibung der Ziele der Bauleitplanung nicht aus.</p> <p>Insbesondere die Abwägung hinsichtlich des Konfliktpotentials unterschiedlicher Nutzungen wird hier aus Sicht des Einwenders überhaupt nicht vorgenommen. Der Einwender weist darauf hin, dass Freizeitnutzungen und Kultureinrichtungen neben einer Wohnnutzung häufig Anlass für Streitigkeiten sind, die schon im Vorfeld mit einer Bauleitplanung zu lösen wären.</p> <p>Diese Ansätze haben aus Sicht des Einwenders am meisten gegensätzliche Anforderungen, weshalb er den Bedarf einer besonderen Untersuchung sieht. Das betrifft dann auch Schallemissionen und den Schutz davor durch entsprechende Ausrichtung von Gebäuden.</p>	<p>Die Ziele der Planung wurden konkretisiert. Sie werden unter Punkt 2 der Begründung, Teil A - Planungsanlass und Ziel - (<u>Anlage 5</u>) erläutert.</p> <p>Zu dem Entwurf wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erarbeitet, das die Geräuschmissionen im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Quartiers untersucht.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der öffentliche Straßenverkehr die relevante Schallquelle darstellt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Auflagen bzw. Maßnahmen werden in der Begründung, Teil A unter Punkt 4.10 – Lärmschutz – (<u>Anlage 5</u>) dargestellt.</p> <p>Das festgesetzte Kerngebiet und Urbane Gebiet sind in der Innenstadt gebräuchliche Nutzungsarten. Eine Nutzungsmischung ist gerade in der Innenstadt gewünscht. Der Bebauungsplan kann hierfür nicht jeden Nutzungskonflikt für potentielle spätere Nutzungen im Vorfeld lösen. Die Anforderungen an eine Zulässigkeit konkreter Nutzungen im Kerngebiet oder in den Urbanen Gebieten werden im Bauantragsverfahren geprüft.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.2.4	<p>Der Einwender vermisst eine dezidierte Begründung, warum gerade das Wohnen in diesem Bereich einen so hohen Stellenwert erhalten soll. Ihm fehlt in der Begründung die Ausarbeitung einer Magnetwirkung durch herausragende Nutzungen (Leuchtturmprojekt) in diesem Bereich. Er gibt an, dass dies hier bisher allgemein gefordert war.</p> <p>Den generellen Wohnungsbedarf an diesem Standort in der Innenstadt befriedigen zu wollen, ist aus Sicht des Einwenders nicht zielführend. Der Einwender sieht es als zutreffend an, dass eine Wohnnutzung eine soziale Kontrolle erzeugt, die auch verhindert, dass infolge fehlenden Verkehrs zu bestimmten Zeiten die Kriminalitätsrate steigt, jedoch vermutet der Einwender,</p>	<p>Die Ziele der Planung wurden konkretisiert. Sie werden unter Punkt 2 der Begründung, Teil A - Planungsanlass und Ziel - (<u>Anlage 5</u>) erläutert.</p> <p>Zeichnerisch und textlich werden Festsetzungen getroffen, die zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung verankern (Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie, etc.). Insofern – und folgt man der Definition des Einwenders 1 unter Punkt 1.6 - kann an dieser zentralen Stelle durchaus ein neues „Leuchtturmprojekt“ entstehen.</p> <p>Grundsätzlich gestattet der Angebotsbebauungsplan durch die Gebietsausweisung „Urbane Gebiete“ eine breite Nutzungsmischung: Der § 6a (2)</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>dass eine massive Wohnnutzung andere Nutzungen ersticken wird. Darüber hinaus vermutet er, dass die Wohnnutzung schon in der Planung zu Lasten z.B. der Kultureinrichtung und ggf. auch zu Lasten eines Leuchtturmprojektes gehen wird.</p>	<p>BauNVO ermöglicht eine Entwicklung des Plangebietes in vielfältige Richtungen; u. a. kann es sich auch zu einem (verdichteten) Wohnstandort in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen entwickeln.</p> <p>Es gibt einen ausreichenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Eschweiler. Im Umfeld des Plangebietes sind gerade in den oberen Geschossen Wohnungen vorhanden, so dass selbst ein hoher Wohnungsanteil im Plangebiet verträglich ist.</p>	
5.2.5	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass der Ansatz des ressourcenschonenden Bauens bezüglich X-Faktor nicht alleine durch den Bebauungsplan, sondern vielmehr durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu regeln ist. Er vermisst dazu aber jeglichen Bezug in diesem Vorentwurf.</p>	<p>Wie unter ► Punkt 5.2.4 bereits erläutert, werden zeichnerisch und textlich Festsetzungen getroffen, die zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung verankern. Festsetzungen zum ressourcenschonenden Bauen sind kein Regelungsinhalt bauleitplanerischer Festsetzungen.</p> <p>Im Stadtgebiet gibt es keine grundsätzliche Verpflichtung, private Grundstücke ressourcenschonend zu bebauen. Der Anregung des Einwenders folgend, müsste die Stadt – ggf. durch eine Satzung - entsprechende grundsätzliche Auflagen für alle privaten Neubauvorhaben im Stadtgebiet festsetzen. Zurzeit ist eine derartige Satzung nicht in Vorbereitung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.2.6	<p>Der Einwender weist darauf hin, dass Kerngebiete eine 100%ige Überbauung der Grundstücksfläche ermöglichen. Er gibt zu bedenken, dass eine solche Vorgehensweise nur Sinn macht, wenn die möglichen Grundstücksteilungen festgelegt sind und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbereiche auch hinsichtlich notwendiger Freiräume bestimmt werden können.</p> <p>Aus Sicht des Einwenders kann dies hier nicht gelingen. Der Einwender vermutet, dass der Investor plant, die Projekte weiter zu veräußern, und dann ein Konglomerat an Eigentümern entsteht. Er vermutet, dass die sich dann nur noch an die Vorgaben des Bebauungsplanes und Verträge in ihrem jeweiligen Teilbereich halten.</p>	<p>Bis 1997 war die Teilung eines Grundstückes nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinden hatten damit die Möglichkeit, die städtebauliche Ordnung und auch die Erwerber zu schützen. Durch Erlass des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 wurden die gesetzlichen Regelungen zur Grundstücksteilung weiter geändert. Nach dem Europarechtsanpassungsgesetz wurde die Teilungsgenehmigung ganz abgeschafft. In § 19 BauGB wird neben der Definition der Teilung festgelegt, dass sich die Teilung an den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu orientieren hat (i.S.v. § 30 BauGB). Die Behörden können bei entsprechenden Abweichungen nur ordnungsbehördlich einschreiten. Eine von dem Einwender geforderte Festlegung von Grundstücksteilungen ist rechtlich nicht möglich.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind ohne genaue Kenntnis möglicher späterer Grundstücksteilungen realisierbar. Planerische Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen getroffen und sind in der Regel unabhängig von späteren Grundstücksteilungen oder Grundstückseigentümer*innen.</p> <p>Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neben den unmittelbar städtebaulichen Belangen z.B. der ausreichenden Besonnung und Belüftung vor allem die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Immissionsschutzrechtliche Regelungen wie TA Lärm, TA Luft</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.2.9	<p>Die Wegeverbindungen, insbesondere nach Süden, erscheinen dem Einwender als Zufallsprodukt: Er kritisiert, dass sie als enge Wege neben Lkw-Zufahrten entstehen, eingequetscht neben anderen Gebäuden liegen und als Angsträume im Schatten des Rathauses aufgefasst werden müssen.</p> <p>Er gibt zu bedenken, dass die Verbindung zwischen Marktplatz und Rathaus durch den dazwischen liegenden Parkplatz erheblich gestört wird und vermutet, dass diese Fläche als Haltestelle für Eltern der Kinder der Kita missbraucht werden und somit für den Verbrauchermarkt ausfallen wird.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Wegeverbindungen werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht zu belasten sind. Zur Vermeidung potentieller „Angsträume“ im Plangebiet wurde die Lage und Breite dieser Flächen überarbeitet.</p> <p>Nutzungsregelungen der Stellplatzanlage werden Gegenstand der konkreten Bauantragsverfahren sein. Da jedoch über die festgesetzte Stellplatzfläche die Erschließung der südöstlich daran anschließenden MU4 erfolgen wird, kann diese Nutzung insofern keine „missbräuchliche“ Nutzung darstellen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
5.2.10	<p>Der Einwender kritisiert, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Bereich der Dürener Straße - als historischer Straßenzug - statt einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt wird, die dem Straßenverlauf folgt und • die den Baufeldern vorgelagerten Stellplätze den historischen Straßenzug zergliedern <p>Der Einwender fordert in diesem Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine strikte Vorgabe bezüglich Gebäudeform und Größe, der Flucht der Fronten in Bezug auf die gegenüberliegende, teilweise denkmalgeschützte Bebauung, • eine geschlossene Bebauung, die durch entsprechende Wegeverbindungen aufgebrochen wird (ggf. überbaute Durchgänge als Schallschutz für die im Norden liegende Wohnbebauung), • Festlegung der Dachform und der Gebäudehöhe in Abhängigkeit von dem übrigen historischen Straßenraum sowie • Festlegung der Höhen als Mindestmaß und Maximalwert. <p>Die Angaben bestimmter Geschossigkeiten sieht der Einwender nicht als zielführend an, da insbesondere gewerbliche Flächen und Wohnflächen starke unterschiedliche Geschosshöhen erfordern.</p>	Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. Die Anregungen des Einwenders wurden in die Planung aufgenommen und die Festsetzungen konkretisiert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.2.11	Der Einwender stellt fest, dass die Flächen der Urbanen Gebiete MU2 und MU3 in ihrer Ausdehnung ungewöhnlich groß sind und viele verschiedene Grundrissformen zulassen.	Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. Auf der Grundlage der Anregungen des Einwenders wurden die Festsetzungen konkretisiert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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

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

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

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Der Einwender vermutet, dass die Automatisierung des Individualverkehrs zu einer höheren Attraktivierung desselben führen wird, was für ihn alle bisherigen Überlegungen hinsichtlich Verschiebung der Verkehre auf den öffentlichen Nahverkehr hinfällig macht.	Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht zur Verfügung gestellt.	
5.2.19	<p>Der Einwender berichtet, dass die Stadt Eschweiler in der öffentlichen Unter- richtung am 08.06.2022 erläuterte, dass es einen städtebaulichen Vertrag gibt, sodass die Kosten für die Bauleitplanung alleine der Investor trägt.</p> <p>Der Einwender fordert, dass Gleiches auch für die erheblichen Umbaukosten der Änderung der Infrastruktur zu gelten hat.</p>	<p>Der Städtebauliche Vertrag über die Planungsleistungen wurde in der Sit- zung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 30.11.2022 in nicht öffentlicher Sitzung vorberaten (VV Nr. 338/22). Der Abschluss des Vertra- ges wurde am 07.12.2022 durch den Rat der Stadt Eschweiler beschlossen.</p> <p>Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden die weiteren ggf. erfor- derlichen Kostenübernahmen für notwendige projektbezogene Straßenum- baumaßnahmen oder Änderungen an Signalanlagen geregelt.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berück- sichtigt.
5.2.20	<p>Dem Einwender fehlt in dem Baugebiet das immer wieder versprochene Leuchtturmprojekt. Der Einwender sieht hier die Markthalle mit einem ent- sprechenden Betreiberkonzept als zielführend an. Aus seiner Sicht sind so- wohl die Veranstaltung kultureller Ereignisse wie auch der übliche Markt hier abbildbar und können zu einer Attraktivierung der Innenstadt führen.</p> <p>Er widerspricht der Aussage des Mehrheitseigentümers des Grundstückes, dass diese nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Aus Sicht des Einwenders ist eine Markthalle in den Abwägprozess mit einzubeziehen. Außerdem bietet die neue Bebauung aus seiner Sicht eine Möglichkeit, die Polizeistation wie- der in die Innenstadt und damit in die öffentliche Wahrnehmung zu rücken. Er gibt an, dass hierzu die Polizei auch Interesse bekundet hat.</p>	Grundsätzlich gestattet der Angebotsbebauungsplan durch die Gebietsaus- weisung „Urbane Gebiete“ eine breite Nutzungsmischung: Die §§ 6a (2) und § 7 BauNVO ermöglichen eine Entwicklung des Plangebietes in vielfältige Richtungen; u. a. können sich sowohl eine Polizeistation oder eine Markt- halle als auch Veranstaltungsräume in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen und natürlich ebenso „Leuchtturmprojekte“ entwickeln.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen.
5.2.21	<p>Der Einwender bemängelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • der notwendige öffentliche Platz in einer Arrondierung in dem Bebauungs- plan nur im Schatten des Rathauses und viel zu klein ausgewiesen und zudem durch die KITA noch beschränkt wird, • alle übrigen Plätze als Restflächen zwischen den Gebäuden entstehen und das Gebiet unstrukturiert erscheinen lassen und • die Kleinteiligkeit dieser Restflächen auch dazu führt, dass die als Ziel formulierte Nutzung für kulturelle Zwecke unmöglich wird. 	Der Bebauungsplan setzt im zentralen Bereich nördlich des Rathauses keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entspre- chenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost füh- ren mit einer Platzaufweitung vor dem nördlichen Rathauseingang. Von die- ser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Düre- ner Straße.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen.
5.2.22	Der Einwender stellt fest, dass der Bebauungsplan ein Angebotsplan ist, dem der Entwurf des Projektes des Investors zu Grunde gelegt wurde.	Es ist zulässig, dass Wünsche Privater Anlass und Gegenstand der Bebau- ungsplanung sind, sofern auch städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Er bemängelt, dass alternative Planungen unberücksichtigt blieben (einschließlich zweier Varianten des Investors) und in der Öffentlichkeit nicht zur Diskussion gestellt wurden.</p> <p>Der Einwender stellt fest, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Bebauungsplanentwurf den Investor in keiner Weise zwingt, sein in der Öffentlichkeit vorgestelltes Projekt und die damit zusammenhängenden Versprechungen auch umzusetzen, • das Bauvorhaben mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden kann, er aber umgekehrt überhaupt nicht zwingend zu dieser Lösung führt, • die Vorstellung des Projektes des Mehrheitseigentümers im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit aber genau zu diesem falschen Eindruck geführt hat, • dieser Eindruck von der Verwaltung an keiner Stelle korrigiert wurde. 	<p>Die Kommune ist bei der Wahl der Planungsinstrumente frei. Sie ist wegen § 1 (3) BauGB nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Sie kann auch einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan aufstellen, der nachträgliche Änderungswünsche ohne Abschluss eines Durchführungsvertrags zulässt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan 313 sind daher so ausgerichtet, dass Planungsalternativen möglich sind.</p> <p>► Zu „Bürgerinformationsveranstaltung am 08.06.2022“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.1.</p>	
5.2.23	<p>Die Vorgehensweise, einen Bebauungsplan nach einem Projekt zu entwickeln, stellt aus Sicht des Einwenders die Planung vom Groben ins Feine auf den Kopf. Der Einwender stellt fest, dass notwendige städtebauliche Ziele, wie zum Beispiel eine erforderliche Magnetwirkung für die Innenstadt, den Interessen des Investors geopfert wurden.</p> <p>Er gibt zu bedenken, dass der Bebauungsplan hinsichtlich zukünftiger Wechsel der Eigentümer und Bauherren viel zu unkonkret ist. Aufgrund der Tatsache, dass hier viele Grundstückseigentümer eigene Interessen verfolgen werden, fordert er genauere Vorgaben auch in Teilflächen.</p>	<p>► Zu „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.22.</p> <p>► Zu „Magnetwirkung“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.20.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und die Festsetzungen konkretisiert.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
5.2.24	<p>Der Einwender sieht die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 BauGB mit den damit zusammenhängenden städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen für das Gebiet als geeigneter an. Er bemängelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • hier eine Angebotsplanung vorgestellt wird, die den Investor in keiner Weise zwingt, Versprochenes einzuhalten, • mit dem hier vorgestellten Entwurf erhebliche Kosten der Erschließung verbunden sind. Er weist darauf hin, dass es für die Stadt Eschweiler keinen Grund gibt, diese Kosten zu tragen, und entsprechende Verträge zwingend erforderlich sind. 	<p>► Zu „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.22.</p> <p>► Zu „Übernahme projektbezogener Straßenumbaukosten“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.19.</p> <p>Die Veräußerung von Grundstücken im Plangebiet sind nicht Gegenstand bauleitplanerischer Regelungen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Daher können aus Sicht des Einwenders auch die Verkäufe der städtischen Grundstücke in diesem Areal nur am Ende aller Absprachen und Vertragsverhandlungen erfolgen.		
5.2.25	<p>Der Einwender erklärt, dass der Bürgermeisterin und dem technischen Beigeordneten eine alternative Planung angeboten wurde, die bisher in dem Verfahren keine Rolle gespielt hat.</p> <p>Er fordert, diese Planung sowohl im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit als auch im Rahmen der Entscheidungsprozesse im Stadtrat mit aufzunehmen. Der Einwender erläutert, dass seitens des Planverfassers die Bereitschaft besteht, sowohl den städtebaulichen Entwurf vorzustellen als auch die Rechte zur Verwendung zu erteilen. Er weist darauf hin, dass sowohl Initiator als auch Planverfasser inzwischen über die Presse bekannt geworden sind.</p>	<p>► Zu „Alternativplanung“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 1.1 bis 1.7 sowie</p> <p>► VV Nr. 349/22 (Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 20.10.2022).</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.2.26	Der Einwender weist darauf hin, dass seine mit Schreiben vom 11.06.2022 geäußerte Forderung nach einer Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit durch diese Anregungen und Beschränkungen nicht hinfällig wird.	► Zu „Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu dem Punkt 5.1.5	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.3	Schreiben vom 21.07.2022		
	<p>Der Einwender kritisiert die Vorgehensweise der Stadt Eschweiler bei der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Mängel sollen nicht erst abgearbeitet werden, wenn der Rat der Stadt darüber zu entscheiden hat. Die Punkte, die einer Abwägung unterliegen, sollen öffentlich diskutiert werden.</p> <p>Dem Einwender ist unverständlich, dass bei der öffentlichen Unterrichtung ein Investorenprojekt vorgestellt wird, das Bebauungsplanverfahren jedoch eine Angebotsplanung darstellt.</p>	<p>Voraussetzung für eine gerechte Abwägung ist neben der vollständigen und korrekten Ermittlung der unterschiedlichen von der Planung berührten Belange auch ihre jeweils angemessene Gewichtung.</p> <p>Die Gewichtung der einzelnen Belange ist eine grundlegende planerische Ermessensentscheidung der Kommune im Rahmen der Abwägung. Sie bestimmt, welches Gewicht sie den verschiedenen Belangen unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele beimisst. Ein genereller (vom konkreten Planungsfall abstrahierter) Gewichtungsvorrang bestimmter Belange besteht nicht. So sind z. B. Naturschutzbelange als öffentliche Belange nicht grundsätzlich höher zu gewichten als die privaten Belange einer angemessenen Nutzung und Verwertung des Grundeigentums. Die Gewichtung ist immer – unter Berücksichtigung des tatsächlichen Betroffenseins – auf den konkreten Planungsfall abzustellen.</p> <p>► Zu „projektbezogener Angebotsbaugebungsplan“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.22.</p> <p>► Zu „öffentlicher Unterrichtung“ = „Bürgerinformationsveranstaltung am 08.06.2022“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.1.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.4	Schreiben vom 22.06.2023		
5.4.1	Der Einwender bemängelt, dass seine Schreiben nicht oder nur marginal übernommen wurden. Seine Kritikpunkte aus den früheren Schreiben bleiben im Wesentlichen bestehen. In seiner Stellungnahme bezieht er sich auf die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung (Anlage 1 der VV 106/23, Einwender 5).	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.1.1 bis 5.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4.2	Der Einwender bemängelt, dass sein Schreiben vom 13.06.2023 (Nr. 5.3) in der Liste der Stellungnahmen der Verwaltungsvorlage nicht veröffentlicht wurde.	<p>Der Verwaltung liegt kein Schreiben mit diesem Datum vor. Ein Schreiben vom 13.06.2023 hätte zeitlich noch gar nicht berücksichtigt werden können. Soweit der Einwender sich auf die Stellungnahme 5.3 bezieht, stammt diese vom 21.07.2022 (siehe Vorlage 106/23, Anlage 1, S. 18f).</p> <p>Mit der öffentlichen Auslegung hat der Einwender die Möglichkeit gehabt, alle seine Anregungen vorzubringen, so dass ggf. nicht berücksichtigte Stellungnahmen von ihm hätten erneut eingebracht werden können.</p> <p>Hinweis: Das Schreiben des Einwenders vom 21.07.2022 wurde in der Abwägungstabelle der Verwaltungsvorlage Nr. 106/23 behandelt, allerdings nicht im Original als Anlage 6 beigefügt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4.3	<p>Aus Sicht des Einwenders fehlt es dem Verfahren an den in dem § 3 BauGB geforderten Alternativen zur Lösung der Anforderungen an eine städtebauliche Ordnung. Die Bedingung nach Unterrichtung der Öffentlichkeit über echte Alternativen gem. § 3 BauGB erachtet der Einwender auch unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Auflistung der 3 Verwaltungsvorlagen aus der Vergangenheit, • der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes mit seinem in der Anlage 2 dargestellten Entwurfskonzept • der Diskussionen um die aus Sicht des Einwenders rechtswidrigen Befreiungen, • die von dem Investor vorgeschlagenen 3 Varianten sowie • der Benennung der Verwaltungsvorlage Nr. 349/22 <p>als nicht ausreichend. Aus Sicht des Einwenders versucht die Verwaltung, bestehende Alternativen durch die falsche (Aus-)nutzung entsprechender Ermessensspielräume herauszufiltern. Der Einwender ist der Auffassung, dass die Verwaltung einen Bebauungsplan präjudiziert und ihr Wille oder Fähigkeit fehlt, ihrer Aufgabe entsprechend solche Planungen zu Gunsten der Stadt zu</p>	<p>Der Einwand entspricht im Wesentlichen dem Einwand, zu welchem unter</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Punkt 5.1.2, 5.1.3 und 5.1.5 sowie 5.2.22 bereits Stellung bezogen wurde. ► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.1.2, 5.1.3 und 5.1.5 sowie 5.2.22. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>entwickeln. Zudem unternimmt sie keine Anstrengungen, den Entwurf durch externe Kräfte planen zu lassen. Aus Sicht des Einwenders wird dem Investor dadurch eine formale Grundlage zur maximalen Umsetzung seiner wirtschaftlichen Interessen geboten, die Öffentlichkeit über mögliche Lösungen getäuscht und der Rat in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.</p> <p>Zusammenfassend stellt der Einwender fest, dass die Stellungnahmen 5.1 und 5.3 sowie 5.2.15 bis 5.2.28 weiterhin gültig bleiben und einer neuen, anderen Bewertung bedürfen.</p>		
5.4.4	<p>Der Einwender ist weiterhin der Ansicht, dass die unter Punkt 5.2.1 benannte Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung besteht, da die in § 8 (2) BauGB erwähnte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung durch die Änderung der zweckbestimmten Fläche nicht erreicht wird.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.1.</p> <p>Hierzu wird folgendes ergänzt: Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind räumlich gröber als die des Bebauungsplanes. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes werden über den Bebauungsplan präzisiert und konkretisiert. Der Bebauungsplan ist mit diesem Hintergrund aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
5.4.5	<p>Der Einwender sieht die im Punkt 5.2.2 kritisierten Grenzen des Bebauungsplans durch die Stellungnahme der Verwaltung als nicht entkräftet an. Eine Ausklammerung mit dem Hinweis, dass Gewässerplanungen, Straßenausbauplanungen und Umgestaltungen von Straßen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, steht aus Sicht des Einwenders im Widerspruch zur generellen Anforderung an die Bauleitplanung gem. § 1 (1), (3) und (5) BauGB.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.2.</p> <p>Die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen werden gemäß den mit ihnen verfolgten Zielen definiert; die Abgrenzung der Planbereiche berührt die Planungshoheit der Städte und Gemeinden. Es ist üblich und rechtlich zulässig, dass sich Bebauungspläne inhaltlich auf die Bebauung von Baugrundstücken konzentrieren und gerade nicht die angrenzenden Straßen und ggf. Gewässer gleich mit überplanen.</p> <p>Die Erweiterung des Geltungsbereiches auf Inde und Indestraße, wie vom Einwender gewünscht, würde den vom Einwender implizierten Zweck nicht erfüllen. Durch den Bebauungsplan werden in der Regel keine Vorhaben wie Gewässerplanungen, Straßenausbauplanungen oder konkrete Umgestaltungen von (Landes-)Straßen behandelt. Dies bleibt den jeweiligen Fachplanungen vorbehalten. Es wäre auch verkehrt, detaillierte Straßenplanungen über Bebauungspläne festzulegen, denn dann müsste bei jeder kleinen Änderung der Straßengestaltung der Bebauungsplan in einem aufwändigen und langwierigen Verfahren geändert werden. Bebauungspläne sind nicht das geeignete Instrument, um die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zu bestimmen.</p> <p>Die bisher erarbeiteten städtischen Konzepte zur Umgestaltung der Indestraße beschränken sich auf den vorhandenen Straßenraum, welcher</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>über den Bebauungsplan nicht weiter umgeplant oder neu aufgeteilt werden wird.</p> <p>Nach § 1 (3) Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis und die Planungsziele sowie die zu deren Erreichung getroffenen Festsetzungen werden in der Begründung erläutert. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans wurden so gewählt, dass sie zur Einhaltung der in § 1 (5) BauGB genannten Planungsgrundsätze und zur Erreichung der von der Stadt Eschweiler verfolgten städtebaulichen Ziele geeignet sind, ohne den Bebauungsplan mit darüber hinausgehenden Inhalten zu überfrachten.</p>	
5.4.6	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass die Zielkonflikte wie im Punkt 5.2.3 dargestellt, nicht nur hinsichtlich Straßenverkehrslärm entstehen. Auch kulturelle Veranstaltungen benötigen Freiraum, der weder bei der Berücksichtigung echter Alternativen noch bei der Beurteilung der Wohnnutzung aus Sicht des Einwenders eine nennenswerte Rolle spielte. Dem Einwender fehlt an dieser Stelle die Behandlung der Themen „Markthalle“ und „Freiraumplanung“.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.3.</p> <p>Die Einschätzung der Verwaltung hat sich nicht geändert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.4.7	<p>Wegen der exponierten Lage des Grundstücks muss die Bauleitplanung aus Sicht des Einwenders hier für die Entstehung eines Leuchtturmprojektes sorgen. Die Schaffung einer Möglichkeit, wie unter Punkt 5.2.4 dargestellt, ist aus Sicht des Einwenders im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nicht ausreichend.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.2.4 und 5.2.20.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.4.8	<p>Punkt 5.2.5 zeigt aus Sicht des Einwenders, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hier zielführender wäre. Er weist alternativ auf die Möglichkeiten vertraglicher Bindungen hin: In Verbindung mit der Baulandveräußerung könnte aus seiner Sicht hinsichtlich Nachhaltigkeit eine Umsetzung erzwungen werden (Vorbildfunktion Faktor X in exponierter Lage).</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.4.</p> <p>Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Damit sind eine Veräußerung der Flächen durch die Stadt und die daran gebundenen, vom Einwender vorgeschlagenen, vertraglichen Bindungen zur Umsetzung bestimmter Baustandards im Zuge einer Veräußerung nicht möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.4.9	<p>Der Einwender kritisiert die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 5.2.6: Durch die Planung der Baugrenzen wird aus seiner Sicht eine bestimmte Grundstücksteilung erzwungen und das Problem der Unwägbarkeit gelöst.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.6.</p> <p>Es ist unklar, was der Einwender mit der Lösung der Unwägbarkeit konkret meint. Soweit sich dies auf die Festlegung von Grundstücksteilungen des Plangebietes bezieht, wird dies nicht geteilt: Aus den Baugrenzen kann sich zwar eine spätere Grundstücksaufteilung indirekt ergeben, aber der Bebauungsplan setzt die städtebaulichen Rahmenbedingungen unabhängig von möglichen späteren Grundstücksaufteilungen fest. Der Bebauungsplan kann</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

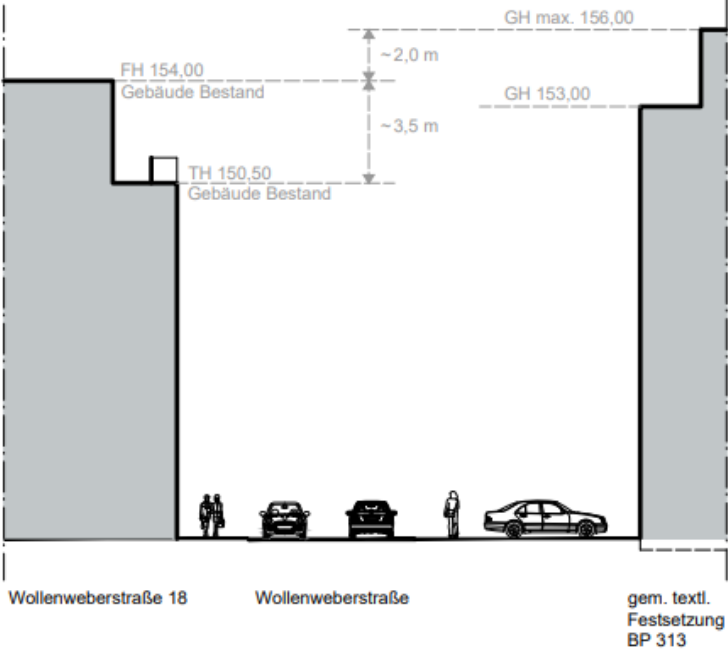
Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		und soll Grundstückszuschnitte nicht aktiv festlegen; genauso wenig kann die Anzahl späterer Bauherren-/frauen über den Bebauungsplan bestimmt werden. Dies würde nicht zuletzt Art. 14 GG widersprechen.	
5.4.10	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass die fehlende Planung der Freiflächen die Erzeugung einer städtebaulichen Ordnung verhindert. Es erschließt sich dem Einwender nicht, dass Freiflächen/Grünzüge ganz weggelassen werden, wenn eine Verbindung zunächst nicht möglich erscheint.</p> <p>Der Einwender bemängelt, dass die Kritiken aus den Punkten 5.2.6 bis 5.2.8 nicht ausreichend in den Bebauungsplan übernommen wurden.</p> <p>Die Renaturierung der Inde macht eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen dem Rathausquartier und diesem Grünzug erforderlich. Durch die Aufweitung werden der Angsträume nicht reduziert.</p> <p>Er fordert eine neue Betrachtung des Punktes 5.2.9.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.2.6 bis 5.2.9.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.4.11	<p>Die Maße der möglichen Bebauung sind vorzugeben, wenn man dem Einwender nach ein Leuchtturmprojekt verwirklichen möchte.</p> <p>Der Einwender empfindet es als schädlich, dass die Baukörper an die denkmalgeschützte Umgebung alleine durch Festlegung einer geneigten Fassade an einem Eckgebäude angepasst werden. Er befürchtet Spannungen bei der architektonischen Umsetzung. Die Stellungnahme unter Punkt 5.2.10 zu den Gebäudehöhen zeigt aus seiner Sicht, dass die Höhen nicht zur Umgebung passen und Spannungen erzeugen werden.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.10.</p> <p>Eine hohe bauliche Dichte im Zentrum Eschweilers ist in der direkten Nachbarschaft an der Indestraße bereits vorhanden und wird auch für das Plangebiet städtebaulich gewünscht. Hierfür wurden entsprechende maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den Höhen und Dachformen der umgebenden Baudenkmäler.</p> <p>Im Ergebnis ist die Planung städtebaulich verträglich und berücksichtigt ausreichend die Anforderungen an die Denkmalpflege (vgl. Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde in Anlage 2).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.4.12	<p>Der Einwender vermutet, dass die Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung/Neufassung des Brandschutzkonzeptes des Rathauses erfordert. Er geht davon aus, dass dieses Konzept vor Satzungsbeschluss vorliegen wird und von den Investoren bezahlt wird.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.12.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass der Bebauungsplan eine Änderung oder gar Neufassung des Brandschutzkonzeptes voraussetzen würde. Die geplante Nachbarbebauung, die durch den Bebauungsplan 313 ermöglicht werden soll, hat erst einmal keinen Einfluss auf die brandschutztechnischen Anforderungen des bestehenden Rathaus-Gebäudes selbst. Das Rathaus hat ein Brandschutzkonzept, das zurzeit überarbeitet wird; hier besteht jedoch kein direkter Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

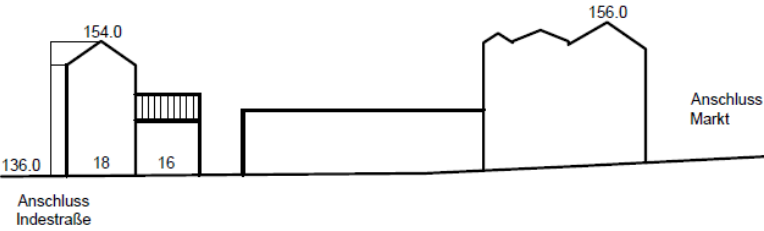
Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Der Einwender geht in seiner Stellungnahme vom 28.06.2022 gemäß Punkt 5.2.12 selbst davon aus, dass der Brandschutz vom Rathaus erst mit einer Neuplanung neu betrachtet werden müsste.</p> <p>Dem Vorhabenträger dürfen Kosten nur für Maßnahmen, die mit seiner Planung verknüpft sind, auferlegt werden. Dies ist in § 11 (2) BauGB geregelt. Das Brandschutzkonzept des Rathauses gehört zweifelsfrei nicht dazu, so dass dafür entstehende Kosten nicht auf den Vorhabenträger übertragen werden dürfen.</p> <p>Wie bereits unter Punkt 5.2.12 aufgeführt, ist lediglich die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes auf den dafür benötigten angrenzenden Flächen durch Baulasten vor dem Satzungsbeschluss zu sichern.</p> <p>► Siehe auch die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 11.3.</p>	
5.4.13	<p>Zu den Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme unter Punkt 5.2.13 gibt der Einwender zu bedenken, dass die Verwaltung für den Bürger erreichbar bleiben muss.</p> <p>Der Einwender stellt die Frage, ob die 77 Stellplätze für das Rathaus an anderer Stelle ggf. per Baulast gesichert wurden und noch bestehen.</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.13.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt die Weichen für zukünftige bauliche Entwicklungen. Er hat nicht das Ziel, bestehende Baugenehmigungen zu bewerten oder zu ändern. Das Rathaus genießt Bestandsschutz. Die Festsetzung der Flächen des Eschweiler Rathauses und im direkten Umfeld als „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung“ deckt den Bestand ab und ermöglicht insbesondere in den zurzeit eingeschossigen Bereichen noch Erweiterungsmöglichkeiten. Überplant die Stadt wie hier eine bestehende, mit dieser Nutzung genehmigte bauliche Anlage (Rathaus), lässt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Rechtmäßigkeit dieser Anlage unberührt.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht im direkten Umfeld des Rathauses Flächen für Stellplätze vor. Hinzu kommt die Anbindung an das Busnetz über die Haltestelle „Rathaus“.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4.14	Alle weiteren Stellungnahmen des Einwenders, die er in seinen Schreiben vom 11.06.2022, 2.6.2022 und in seiner Mail vom 13.06.2023 aufgeführt habe, sollen nach wie vor voll umfänglich bestehen bleiben.	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben vom 11.06.2022 (Punkt 5.1), zum Schreiben vom 28.06.2022 (Punkt 5.2) und zur Mail vom 21.07.2022 (Punkt 5.3).</p> <p>Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen und konnten daher nicht berücksichtigt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

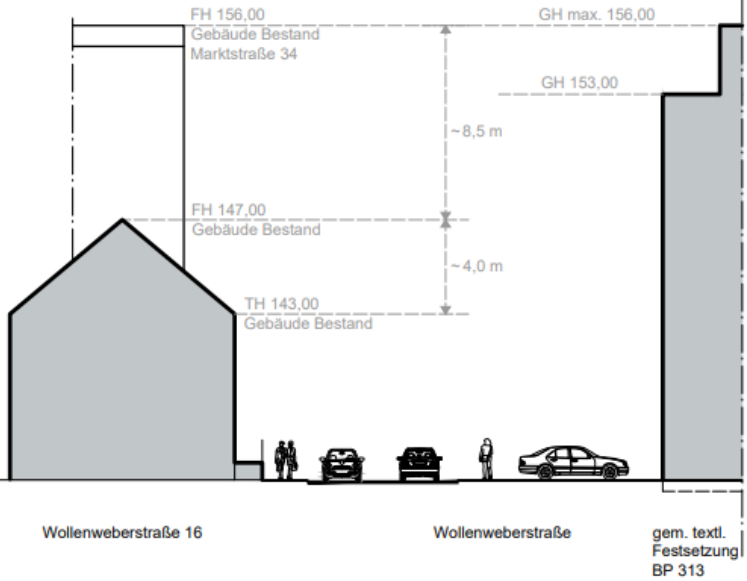
Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.4.15	Der Einwender kritisiert, dass der Bebauungsplan nicht die hier erforderlichen Qualitätsanforderungen erfüllt, die für ein Grundstück in dieser exponierten Lage zu stellen wären. Zur Umsetzung des § 1 (3) und (5) BauGB (Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung) wären diese erforderlich.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.4.5 und 5.4.7.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4.16	Der Hinweis auf städtebauliche Verträge ist für den Einwender nicht hilfreich, da der Inhalt dieser Verträge nicht erläutert wird. Der Einwender befürchtet, dass sich eine „nächste Instanz“ mit der Beurteilung der Stellungnahmen der Verwaltung beschäftigen wird. Vor diesem Hintergrund bittet der Einwender, alle seine Anregungen neu zu beurteilen und ggf. genauer zu begründen. Bei den Stellungnahmen, die teilweise berücksichtigt wurden, bittet er, den jeweiligen Teil zu benennen.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.19. Es wird ein städtebaulicher Vertrag vor allem zu Kostenregelungen, die vorwiegend die erforderlichen Maßnahmen des Straßenumbaus („äußere Erschließung“) betreffen, abgeschlossen. Dieser Vertrag enthält keine Bestimmungen, die im Bebauungsplan als planerische Festsetzungen hätten aufgenommen werden können. Er beinhaltet vielmehr Ausführungsbestimmungen bzw. Folgekostenübertragungen für die nachfolgende, geplante Bebauung. Es ist nicht genau nachvollziehbar, was der Einwender mit einer einzubeziehenden „nächsten Instanz“ meint. Sofern er äußert, dass er den Bebauungsplan gerichtlich angreifen würde, weil seine Belange nicht ausreichend gewürdigt worden wären, ist das ein normaler rechtsstaatlicher Vorgang und sein gutes Recht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4.17	Der Einwender sieht eine Anpassung und Überarbeitung des Entwurfs sowie eine erneute öffentliche Auslegung als zwingend erforderlich an. Das Ergebnis sollte in einem weiteren Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit vorgestellt werden.	Das Ergebnis der Abwägung hat keine Anpassung oder Überarbeitung des Bebauungsplans ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordert.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
6.1	Einwender 06.1 - Schreiben vom 13.06.2022		
6.1.1	Der Einwender hat an der Bürgerinformationsveranstaltung am 08.06.2022 teilgenommen. Die während dieser Veranstaltung geäußerten Bitten zu ergänzenden Unterlagen zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung wiederholt er mit seinem Schreiben:	Dem Einwender wurde der BP 89 zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.1.2	Der Einwender stellt fest, dass dem Bebauungsplanentwurf 313 der rechtsverbindliche Bebauungsplan 89 gegenübersteht. Daher bittet er darum, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan den Beteiligungsunterlagen beizufügen. Zur Erhöhung der Transparenz wäre es aus Sicht des Einwenders wünschenswert, die Abweichungen des rechtswirksamen Bebauungsplans zum	„Abweichungen“ zwischen den Bebauungsplänen 89 und 313 ergeben sich grundsätzlich durch die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen (u. a. BauGB, BauNVO, BauO NRW, DSchG NRW) sowie durch Veränderung u. a. von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der gestalterischen Festsetzungen im neuen Plankonzept. Der neue Bebauungsplan 313 überlagert den früheren Bebauungsplan 89 mit der Folge,	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bebauungsplanentwurf 313 in Form einer tabellarischen Gegenüberstellung zu bekommen.	<p>dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben.</p> <p>Die wichtigsten Plandaten zum Bebauungsplanentwurf werden unter Punkt 9 der Begründung, Teil A aufgelistet. Zudem erfolgt eine Gegenüberstellung der beiden Pläne in Bezug auf die Verdichtung/Versiegelung des Plangebietes beziehungsweise die ökologische Wertigkeit im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.</p> <p>Eine darüber hinausgehende Ermittlung vergleichender Werte ist im Planverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt.</p>	
6.1.3	Der Einwender bittet um den Erhalt der beabsichtigten Ausgestaltung und Verkehrsführung der Wollenweberstraße, um die Verkehrssituation bewerten zu können. Er bittet darum, auch diese Pläne incl. der genauen Gestaltung der Parkflächen den Beteiligungsunterlagen beizufügen.	<p>► Zu „Ausgestaltung und Verkehrsführung der Wollenweberstraße“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3.1 und 3.2</p> <p>Da Straßenausbauplanungen oder konkrete Umgestaltungen von (Landes-) Straßen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, liegen diesbezüglich auch keine Pläne vor.</p> <p>Erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Planungen zum Straßenaus- oder umbau, werden diese frühzeitig dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss und der Öffentlichkeit zur Beratung bzw. Beteiligung vorgelegt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.1.4	Der Einwender möchte Informationen darüber, wieviele Stellplätze in der Tiefgarage (Zufahrt Wollenweberstraße) und wieviele Parkplätze in der Wollenweberstraße errichtet werden sollen, und mit welchen PKW-Frequenzierungen die Stadt Eschweiler rechnet.	<p>Über die Wollenweberstraße wird eine im Bebauungsplan 313 festgesetzte oberirdische „Fläche für Stellplätze“ erschlossen. Die Zahl der dort möglichen Stellplätze wird sich an den Erfordernissen der zukünftigen Bebauung ausrichten. Das gleiche gilt für die Stellplatzzahl in einer möglichen Tiefgarage, die ebenfalls über die Wollenweberstraße erschlossen werden kann.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzipiert. Gegenstand des Gutachtens war auch die veränderte Verkehrsführung in der Wollenweberstraße. Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt.</p> <p>Ob Parkplätze im Straßenraum nach der Umsetzung des Bebauungsplans und einer möglichen Öffnung der Wollenweberstraße für den Zweirichtungs-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		verkehr noch möglich sind, kann erst im Rahmen einer konkreten Straßenplanung beantwortet werden (► siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.1.3).	
6.1.5	Der Einwender bittet darum, den Beteiligungsunterlagen einen Detailplan beizufügen, der die Gestaltung der Zulieferung der Einzelhandelsunternehmen über die Indestraße darstellt. Zudem bittet er um Aussagen, mit wieviel Zulieferfahrzeugen in diesem Bereich zu rechnen ist.	Gegenstand des unter Punkt 6.1.4 genannten Gutachtens war auch die Prüfung der Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche (einschließlich erforderlicher Rangierflächen). Änderungen an den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Erläuternde Planunterlagen sind dem Gutachten beigefügt. Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.2.	Einwender 06.2 - Schreiben vom 13.07.2022		
6.2.1	Die Einwender sind Anlieger der Wollenweberstraße 18. Sie bitten, die nachfolgend aufgeführten Einwände im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, da der aktuelle Entwurf die Bestandsimmobilie der Einwender wesentlich tangiert und negativ beeinflusst und für die Entwicklung des Standortes Eschweiler deutlich schädlich ist.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.2.2	Nach dem Verständnis der Einwender sollte ein Bebauungsplan eine eindeutige und detaillierte Beschreibung des Bauvorhabens und des Erschließungsplans beinhalten. Nach Prüfung durch die Einwender ist dies nicht gegeben, da viele Darlegungen unkonkret sind, Beschreibungen in der Regel im „Konjunktiv“ formuliert werden und dadurch die dargestellte Planung keine Verbindlichkeit erhält. Aus Sicht der Einwender bedarf es hier eindeutigerer Formulierungen.	Die Planzeichnung des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden überarbeitet bzw. erarbeitet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.2.3	Die Einwender weisen darauf hin, dass in der Begründung, Teil A zum Bebauungsplan auf Seite 5/17 ausgeführt wird, dass das Wohn- und Geschäftshaus Wollenweberstraße 18 5-geschossig ist. Die Einwender führen aus, dass es sich hier um eine 4-geschossige Bauweise handelt.	In der Begründung, Teil A auf Seite 4 wurde der Text wie folgt geändert: „Im Bereich der südlichen Wollenweberstraße bestimmt ein V-geschossig wirkendes Wohn-/Geschäftshaus (Nr. 18) aus den 1980er Jahren das westliche Straßenbild.“ Für die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind die auf den öffentlichen Raum wirkenden Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes und nicht die rechnerisch ermittelte Geschossigkeit von Bedeutung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.2.4	Der Einwender stellt fest, dass die geplante Bebauung im Rahmen des neu beantragten Bebauungsplans an der Indestraße/Ecke Wollenweberstraße eine II- bis IV-geschossige Bebauung zzgl. eines Staffelgeschosses vorsieht.	Im öffentlichen Baurecht gibt es kein allgemeines Recht auf Erhaltung eines ungehinderten Ausblicks. Werden die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, gibt es auch keinen weiter gehenden Schutz vor Einblickmöglichkeiten. Somit dienen in erster Linie die Abstandsvorschriften	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Diese Art der Bebauung betrifft aus Sicht der Einwender ihre Immobilie an der Wollenweberstraße deutlich, da es hierdurch</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu einem geringeren Lichteinfall und somit zur Beschattung ihrer Immobilie kommt, • zu einer Abwertung ihrer Immobilie aufgrund einer deutlich schlechteren Vermietbarkeit. <p>Gem. rechtskräftigen Bebauungsplan 89 ist hier eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig. Im Rahmen des Vertrauensschutzes nach § 39 des Baugesetzbuches weisen die Einwender dringend darauf hin, die Anzahl der Geschosse sowie die Gesamthöhe des Komplexes entsprechend zu begrenzen.</p>	<p>des § 6 BauO NRW dazu, für einen ausreichenden Abstand zwischen Gebäuden zu sorgen. Dieser Abstand ist in der Regel so bemessen, dass die ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Versorgung mit Tageslicht sichergestellt wird. Daneben verfolgen die Abstandsvorschriften u. a. auch den Zweck, eine ungestörte Nutzung der Freiflächen sicherzustellen und deren unangebrachte Verschattung durch zu nahe heranrückende Gebäude zu verhindern (folgende Abb.: Schnitt Wollenweberstr. 18/Bebauungsplan 313, Höhenangaben gerundet in m ü NHN)</p>  <p>Zugunsten einer städtebaulich gewünschten Verdichtung im zentralen Bereich der Eschweiler Innenstadt wird im Bereich der Wollenweberstraße eine Gebäudehöhe von max. 156,00 m ü NHN festgesetzt.</p> <p><u>Regelungsinhalt des § 39 BauGB (Vertrauensschaden):</u></p> <p>Eigentümer, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die</p>	

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

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

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

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

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>und 2021) betroffen waren. Die durch diese Hochwasser entstandenen enormen Schäden zukünftig (?) zu vermeiden, sollte aus Sicht der Einwender Planungsziel sein. Sie machen deutlich, dass diese Planung nicht im Interesse der Stadt sein kann. Die vorgenannten Aspekte nicht zu berücksichtigen, sehen die Einwender als grob fahrlässig an.</p>	<p>von Wasser und zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen in diesem Gebiet.</p> <p>Unter Punkt 1.6 der Textlichen Festsetzungen werden die Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden bestimmt.</p>	
6.2.11	<p>Die Einwender vermissen einen städtebaulichen roten Faden, für sie bleibt der Entwurf in der Ausführung nebulös, beinhaltet keine neuen Mega-Trends und ist in Gänze nicht nachhaltig. Aus Sicht der Einwender sind andere Städte vergleichbarer Größenordnung deutlich weiter und innovativer. Die Einwender befürchten, dass mit der Planung ein CITY-CENTER II mit allen entsprechenden Nachteilen und Problemen entsteht. Sie bemängeln, dass hier nur kurzfristigen Ansprüchen des Investors Rechnung getragen wird und nicht die positive nachhaltige und langfristige Stadtentwicklung der Stadt Eschweiler verfolgt wird.</p> <p>Vor dem Hintergrund der einzigen verfügbaren Innenstadtfäche empfinden die Einwender dies als nicht „glücklich“. Zudem wird aus ihrer Sicht die Chance, mit einer zielorientierten und nachhaltigen Planung hier Eschweiler ein deutlich neues Gesicht und Image zu geben, verpasst.</p>	<p>Die städtebauliche Steuerung für eine Folgenutzung der Brachfläche ist ein maßgebliches Ziel der Stadtentwicklung und des Bebauungsplans. Dies trägt zu einer nachhaltigen und langfristigen Stadtentwicklung bei. Der Bebauungsplan kann jedoch nur eingeschränkt „Mega-Trends“ oder „Innovationen“ verbindlich festsetzen.</p> <p>Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Aspekte aus den eingegangenen Anregungen in den Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung eingearbeitet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt, hierzu erneut Stellung zu beziehen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
6.3	Einwender 6.3 – Schreiben vom 20.6.2023		
6.3.1	<p>Die Einwender kritisieren, dass die Neuplanung gegen die Bestandsrechte der Eigentümer verstößt und sich nicht im Einklang mit den Zielen der Stadt Eschweiler bezüglich der Stadtentwicklung befindet (Gebietsentwicklung Inde/Indestr. und Anbindung des historischen Marktes an das Areal). Sie sind Eigentümer der Immobilie Wollenweberstraße 18.</p> <p>Die Einwände wurden bereits (Anmerkung: unter Einwender 6.2) mit Schreiben vom 13.07.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht. Die Einwender halten die Stellungnahme der Verwaltung zu ihren Einwänden und die daraus resultierenden Anpassungen in keiner Weise für ausreichend.</p> <p>Es wäre nach ihrer Auffassung zwingend erforderlich, die Planung in folgenden Punkten anzupassen:</p>	<p>► Die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.2 wird aufrechterhalten.</p> <p>Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele sind in der Begründung unter Punkt 2 zusammengefasst. Diese stehen im Einklang mit den in verschiedenen Kontexten von der Stadt Eschweiler formulierten Ziele zur zukünftigen (städtebaulichen) Entwicklung der Stadt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.3.2	<p><u>Verkehrliche Erschließung Wollenweberstraße</u></p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Quartiers, insbesondere in dem Bereich der Wollenweberstr. ist aus Sicht der Einwender nicht sicher geplant, für die</p>	<p>► Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 6.2.6 und 6.2.7 wird aufrechterhalten.</p> <p>Das Verkehrsgutachten hat den inhaltlichen Schwerpunkt auf der Leistungsfähigkeit des motorisierten Verkehrs in Bezug auf das „zusätzliche“ Verkehrsaufkommen, das durch das Plangebiet entsteht. Dies musste gerade</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer überaus gefährlich und für eine zukunftsorientierte Verkehrsplanung nicht geeignet.</p> <p>Die Einwander verweisen auf das für den Bebauungsplan erstellte Verkehrsgutachten des Büros BSV. Sie bemängeln, dass das Verkehrsgutachten ausschließlich Zustand und Prognose des motorisierten Verkehrs betrachtet. Die Wechselwirkungen der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer mit den motorisierten Verkehrsteilnehmern wird nach deren Ansicht nicht berücksichtigt.</p> <p>Sie sehen einen Widerspruch, dass durch die Bushaltestelle „Rathaus“ die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gesichert ist und im Weiteren zu einer zukunftsorientierten Verkehrsplanung, die den ÖPNV und den nicht motorisierten Verkehr fördern muss.</p> <p>So nimmt das Gutachten - in Bezug auf die Öffnung der Wollenweberstr. für den Zwei-Richtungsverkehr ohne Veränderung der Straßenbreite - ausschließlich Stellung zu dem zu- und abfließenden motorisierten Verkehr.</p> <p>Die Einwander führen aus, dass in der Begründung auf Seite 12 beschrieben wird, dass der Teil der Wollenweberstraße zwischen Markt und Dürener Str. eine vielgenutzte Wegeverbindung zwischen Haltestelle „Indestraße“ und dem Gymnasium darstellt. Sie bemängeln, dass das mit der Öffnung der Wollenweberstr. für den Zwei-Richtungsverkehr ohne Veränderung der Straßenbreite verbundene Gefährdungspotential durch erhöhten Verkehr hier nicht bedacht wird.</p> <p>Die Einwander fordern</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Ergänzung des Verkehrsgutachtens (einschl. Gefährdungsbeurteilung für den Rad- und Fußverkehr usw.), welches alle Verkehrsteilnehmer mit einbezieht, • eine Neubewertung der Situation in der Wollenweberstraße • eine zukunftsorientierte und sichere verkehrliche Situation, • eine Gleichberechtigung von motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern. <p>Sie schlagen vor, die Wollenweberstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.</p>	<p>im Hinblick auf die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz und die übergeordnete Indestraße (Landesstraße L 223) gesondert untersucht und mit den Straßenverkehrsbehörden sowie dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW abgestimmt werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist verkehrssicher möglich. Die genaue Ausbauplanung gerade der Wollenweberstraße ist in einem eigenständigen Verfahren zu konkretisieren. Die Begründung zum Bebauungsplan gibt insofern nur einen Hinweis auf die anstehenden Verkehrsplanungen, ohne diese selbst beeinflussen zu können.</p>	

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.3.3	<p><u>Verkehrliche Situation bezüglich der Zu- und Abfahrt KITA</u></p> <p>Die Einwender führen aus, dass im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen ist, im mittigen Bereich eine KITA zu errichten. Entsprechend den Unterlagen ist eine 4-gruppige KITA vorgesehen. Die Einwender rechnen mit einer Belegung von mind. 80 – 100 Kindern. Die Einwender vermissen in den Planunterlagen Aussagen zur Erreichbarkeit der KITA und in dem Verkehrsgutachten Aussagen zur zusätzlichen Verkehrsbelastung, gerade weil ca. 60-80% der Kinder mit dem Pkw zur Kita gefahren würden.</p> <p>Die Einwender halten das Verkehrsgutachten im Hinblick auf die prognostizierten Zielverkehre (305) nicht als realistisch, hier fehlt das Verkehrsaufkommen der Kita.</p> <p>Die Erschließung über die Parkplatzfläche wird als Gefährdungspotential für die Kinder gesehen.</p> <p>Die Einwender fordern, die Anbindung der KITA an die verkehrliche Situation nachweislich zu bewerten (Ergänzung Verkehrsgutachten) und eine Gefährdungsanalyse für den Weg der Kinder/Eltern zur KITA aufzustellen, um eine Gefährdung der Kinder auszuschließen.</p>	<p>► Zur „Lage der Kita im Plangebiet“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1.</p> <p>► Zu Befürchtungen der Sicherheit für die Kinder siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 11.2.</p> <p>Die Prognose des mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens beruht auf dem maßgeblichen Bebauungsplan 313. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, auf der die Kita realisiert werden kann, ein „Urbanes Gebiet“ (MU) fest. Die Schätzung des Verkehrsaufkommens ist aus diesem Gebietstypus heraus ermittelt worden; dies ist bei Bebauungsplänen ein übliches Verfahren. Die Schätzung beruht auf Daten der anerkannten Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen. Der Bebauungsplan setzt die Kita – wie bereits erwähnt – nicht konkret fest, weil er einen sogenannten „Angebotsplan“ darstellt. Es sind grundsätzlich auch andere Nutzungen auf der Fläche möglich.</p> <p>Eine konkrete verkehrliche Bewertung der möglichen Kita ist erst möglich, wenn die konkrete Kita-Planung vorliegt, da die genaue Anzahl der Gruppen bzw. der zu erwartenden Kinder zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.3.4	<p><u>Verkehrliche Situation der Belieferungs- und Entsorgungssituation</u></p> <p>Gemäß den Planunterlagen sollen im MK-Gebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sowie Cafés angesiedelt werden.</p> <p>Aus der Ergänzung der Darstellung aus dem Verkehrsgutachten bzgl. der „Anlieferung West“ zeigt sich für die Einwender sehr deutlich, dass die Anliefer- und Abfahrtsverkehre für die Einzelhandelsunternehmen in diesem Bereich eine unermessliche Gefahrensituation für die Bürger*innen im Bereich der Haltestelle „Rathaus“ darstellt. Die Einwender geben zu bedenken, dass die ausfahrenden LKW wegen der Ampel nicht direkt auf die Indestraße einfahren können und diese sehr unübersichtliche Situation eine vorhersehbare und daher abzustellende Gefahrensituation darstellt.</p>	<p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden im Kerngebiet (MK) gemäß der textlichen Festsetzung I.1.2 ausgeschlossen, d.h. sie sind gerade nicht zulässig.</p> <p>Das Verkehrsgutachten hat bestätigt, dass grundsätzlich die Ein- und Ausfahrt von Lkw (bspw. zur Belieferung eines möglichen Einzelhandelsbetriebes) im Hinblick auf die für Lkw erforderlichen Schleppkurven möglich ist, siehe Punkt 5.2 des Gutachtens. Die genaue Gebäudeplanung und die Lage der Ein- und Ausfahrten liegt noch nicht vor. Alles Weitere ist deshalb im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren in Kenntnis der genauen Ein- und Ausfahrt zu konkretisieren. Sofern erforderlich, müssten dann ggf. auch Anpassungen der Verkehrssituation abgestimmt werden.</p> <p>Von einer „unermesslichen“ Gefahrensituation kann nicht gesprochen werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Der Bebauungsplan legt im beschriebenen Bereich lediglich einen Bereich für Ein- und Ausfahrten fest. Deren konkrete Lage und Ausgestaltung ist Teil der entsprechenden Bauantragsverfahren.	
6.3.5	<p><u>Entsorgungsmanagement</u></p> <p>Die Einwender geben zu bedenken, dass neben dem Platzbedarf auch die Verkehre, die durch die Entsorgung der zahlreichen Abfallcontainer für die Einzelhandelsunternehmen erzeugt werden, nicht betrachtet worden ist. Es könnten mindestens 35 bis 40 Lkw-Fahrten damit verbunden sein.</p> <p>Für die Einwender bedeutet dies städtebaulich, dass die zur Stadt exponierte Seite und auch der Eingangsbereich des Rathauses zur Logistikfläche heruntergestuft wird. Sie bemängeln, dass dies nicht zielkonform im Sinne einer attraktiven Gebietsentwicklung „Indestraße“ sein kann.</p>	<p>► Zu Abschätzung des Verkehrsaufkommens siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.3.3.</p> <p>Ebenso wie die Kita steht die Lage, Anzahl und Größe möglicher Gewerbetreibender und Einzelhandelsbetriebe noch nicht fest. Eine hinreichend konkrete Betrachtung des Verkehrsaufkommens speziell für die Abfallentsorgung ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans unrealistisch.</p> <p>Ein „Herunterstufen“ des Eingangsbereichs des Rathauses zur „Logistikfläche“ ist angesichts der geringen Breite der potenziellen Anlieferungszone und der geplanten Bebauung nicht zu befürchten.</p> <p>Die jetzigen „Baulücken“, die zwischen der Wollenweberstraße und dem Rathaus sowie zwischen dem Rathaus und der Peilsgasse durch die brach liegenden Flächen gebildet werden, sollen durch die geplanten Baukörper geschlossen werden. Damit wird die städtebauliche Situation der Indestraße grundsätzlich verbessert und geordnet.</p> <p>Der Bebauungsplan schränkt die Zufahrt vom Gebäude „MK“ direkt zur Indestraße ein, so dass eine Andienung seitlich des Gebäudes erfolgen wird und nicht direkt an der südlichen Front des Gebäudes vorgesehen ist.</p> <p>Aus diesen Gründen werden die Befürchtungen nicht geteilt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.3.6	<p><u>Städtebaulicher Entwurf</u></p> <p>Die Einwender kritisieren, dass die Stadt Eschweiler mit dem vorgelegten Entwurf die Planungsziele nicht erreicht; hierzu sind folgende Punkte aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Ergänzung der nördlichen Innenstadt - Quartiersanbindung an Markt und Inde (-straße) gestalten - Ein interessantes Umfeld für das Rathaus bilden 	<p>Die Einwender berufen sich vorwiegend auf das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die Detailplanung muss jedoch nicht diesem Konzept zwangsläufig folgen; maßgeblich für die spätere Planung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>► Siehe zu den Wegebeziehungen auch Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.2.9, 5.2.21 und 9.8.</p> <p>Für eine Verbindung von historischem Markt und neuer Quartiersmitte ist eine uneingeschränkte Blickverbindung wichtig. Hierfür wird die nördlich des MK gelegene Fläche für Stellplätze von baulichen Anlagen oberhalb der festgesetzten max. Gebäudehöhe von 138,5 m ü NHN freigehalten. Die konkrete Ausgestaltung der Wegeverbindung oder der Fläche für Stellplätze</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Sie kritisieren die ihrer Meinung nach</p> <ul style="list-style-type: none"> - mangelhafte Anbindung des historischen Marktes an das Rathaus-Quartier über den Parkplatz. Die Wegeverbindung über die Straße „Markt“ ist nicht einladend und sollte nach Meinung der Einwender nicht in ein unattraktives Parkdeck bzw. an der Kreuzungssituation an der Ein- und Ausfahrt münden. Ein klar definierter Fuß- und Radweg ist vorteilhafter. - mangelhafte Verbindung zwischen dem Quartier und der Indestraße. Der Querschnitt der Wollenweberstraße reiche nicht aus, um ein verträgliches Nebeneinander im Zwei-Richtungsverkehr von motorisiertem und nicht-motorisiertem Verkehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sei mit der dargestellten Wegeverbindung zwischen der Bushaltestelle und dem Quartier keine barrierefreie oder attraktive Verbindung gegeben. Abschließend führen die Einwender aus, dass die geplante Lieferzone des Gebietes MK den Eingangsbereich des Rathauses massiv abwerten werde. - entstehende optische Barriere, die das geplante Gebäude an der Ecke Indestraße/Wollenweberstraße vom Quartier abschirmt. Es entsteht gemäß den Einwendern eine beengte optische Flucht. - den abgewerteten Eingangsbereich des Rathauses, der u.a. durch die Liefer- und Entsorgungsverkehr beeinträchtigt wird. 	<p>sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Zur Ausgestaltung der Wollenweberstraße siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.3.2. ▶ Zum Punkt „Abwertung des Eingangsbereichs des Rathauses“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.3.5 	
6.3.7	<p><u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Die geplante Gebäudehöhe an der Wollenweberstraße weicht von dem bestehenden Bebauungsplan 87 mit 2 Geschossen ab und benachteiligt dadurch gemäß den Einwendern die Anlieger.</p> <p>Die Einwender führen aus, dass sich die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen bzw. mögliche neue Baukörper nicht in die bestehende Bebauung mit größtenteils 1 oder 2 Geschossen einfügen.</p> <p>Ein neuer Baukörper wird aus Sicht der Einwender wie ein Fremdkörper wirken, die Wollenweberstr. optisch massiv einengen, die Zufahrt zum historischen Kern deutlich qualitativ abtufen und das neue Quartier massiv zur Innenstadt und Inde abschotten.</p> <p>Sie geben zu bedenken, dass ihre Bestandsimmobilie deutlich beschattet wird, somit schlechter vermietbar und in der Folge abgewertet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Zur Beeinträchtigung der Anlieger in der Wollenweberstraße durch die geplanten Gebäude siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 6.2.4 und 6.2.5. ▶ Zur Ausgestaltung der Wollenweberstraße siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.3.2. <p>Das Ziel des Bebauungsplans ist unter anderem, die „Baulücke“ zwischen der Wollenweberstraße und dem Rathaus zu schließen. In diesem innerstädtischen Bereich drängt sich eine straßenseitige Bebauung zur Indestraße und entlang der Wollenweberstraße geradezu auf; diese entspricht dem Stadtbild und dem Gebot der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auf privaten Grundstücksflächen müssen die Anlieger mit einer Bebauung grundsätzlich rechnen.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

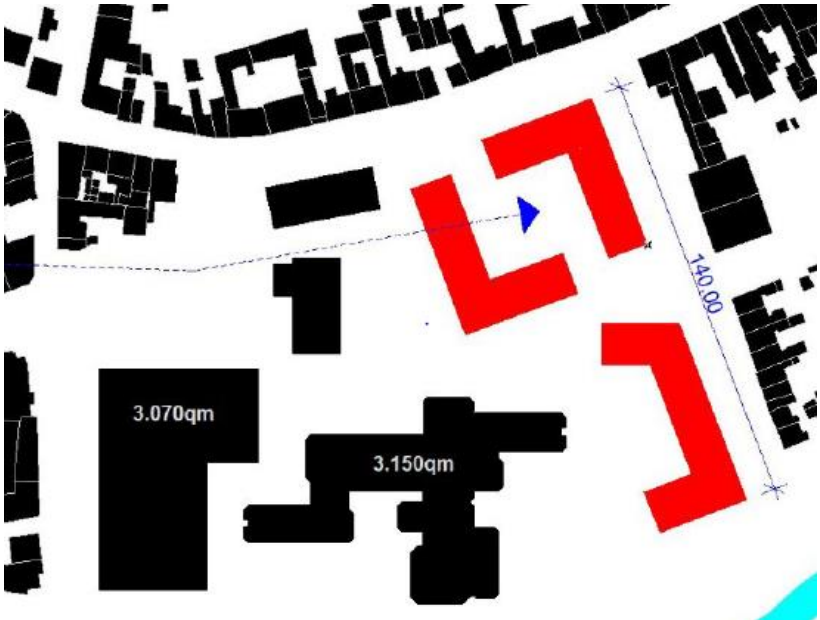
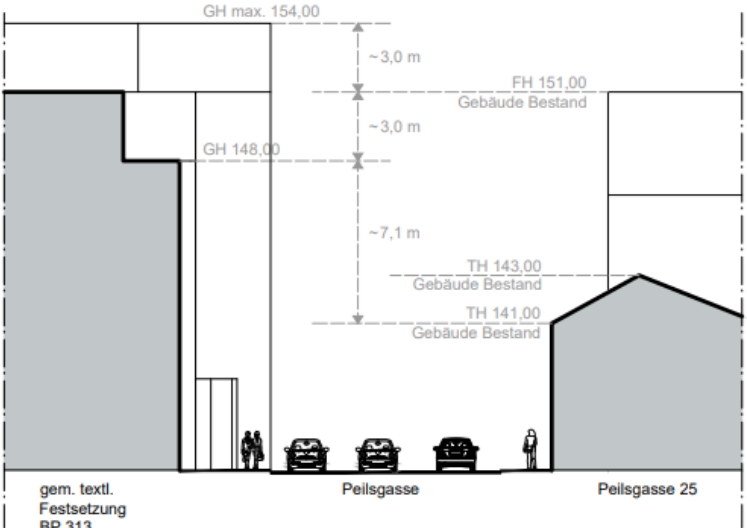
Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Die Einwender fordern, die Planung deshalb zu überarbeiten und die Gebäudehöhe zu reduzieren.</p>	<p>In der Wollenweberstraße gibt es zwei 4-geschossige Gebäude zuzüglich Dachgeschoss. Von daher ist die Bestandsbebauung in der Wollenweberstraße teilweise bereits höher als der Maßstab, von dem die Einwender hier ausgehen. Die Bebauung ist deshalb städtebaulich verträglich, und die genannten Befürchtungen werden nicht geteilt.</p> <p>Zur baulichen Dichte siehe auch ► Punkt 16.5.</p>	
6.3.8	<p><u>Umweltaspekte und Nachhaltigkeit</u></p> <p>Die in der Visualisierung dargestellte Begrünung der Dachflächen finden die Einwender nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder. Sie berufen sich auf Anforderungen des nachhaltigen Wohnungs- und Städtebaus mit Bezug auf ein Positionspapier des Umweltbundesamtes „Umwelt und Klima schützen -Wohnraum schaffen –Lebensqualität verbessern“, und fordern, dass zukunftsgerichtete Planungen in einen Bebauungsplan zwingend aufgenommen werden.</p> <p>Sie kritisieren die mit der Planung verbundene Versiegelung und fehlenden ökologischen Ausgleich.</p> <p>Heizungsgesetz</p> <p>Die Einwender fordern, dass der Bebauungsplan klare Aussagen zur nachhaltigen Energieversorgung/Wärmeversorgung unter Berücksichtigung u. a. des „Heizungsgesetzes“ im Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung enthalten muss.</p>	<p>Wie unter ► Punkt 1.5 und Punkt 8.1 dargestellt, werden im Bebauungsplan zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte durch textliche Festsetzungen verankert (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie).</p> <p>Die Stadt Eschweiler hat als eine der ersten Kommunen in Nordrhein-Westfalen einen Förderbescheid für die Durchführung einer Kommunalen Wärmeleitplanung erhalten. Der Projektstart ist für Oktober 2023 vorgesehen. Der kommunale Wärmeleitplan wird Ziele und Potentiale für eine klimaschonende Wärmeversorgung aufzeigen und entsprechende Maßnahmen zur Erreichung formulieren. Die kommunale Wärmeplanung ist eine sektorale Fachplanung, die gebietsübergreifend erstellt wird. Dieser gesamtstädtischen Planung kann der Bebauungsplan nicht für sein Plangebiet vorgreifen. Ungeachtet dessen gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für alle Gebäude; auch ohne entsprechende Aussagen im Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
6.3.9	<p>Fazit</p> <p>Die Einwender fassen zusammen, dass der Entwurf zu sehr auf eine Investorenplanung abzielt und dass bestehende Planungs- und Entwicklungsziele in den Hintergrund rücken.</p> <p>Es werden zusammenfassend in stichpunktartiger Form Anregungen aufgeführt, die in den vorigen Anregungen enthalten sind. In diesem Zusammenhang wird der Begriff einer „ökologisch-nachhaltigen Verkehrsentwicklung“ genannt.</p> <p>Auf der Grundlage der vorgebrachten Punkte soll der Planentwurf ergänzt bzw. überarbeitet werden. Zu dieser überarbeiteten Planfassung ist erneut die Öffentlichkeit zu beteiligen.</p> <p>Die Einwender behalten sich rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Zu den an dieser Stelle vorgebrachten Punkten wurde in den Ausführungen zu den Punkten 6.3.1 bis 6.3.8 bereits Stellung genommen. Auf diese Punkte wird verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>


Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.	Einwender 07 – Schreiben vom 17.06.2022		
7.1	<p>Der Einwender hält die zentrale Stellung der geplanten Kita aus den nachfolgenden Gründen für nicht optimal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kita nimmt einen großen Platz ein, so dass letztendlich vom Quartiersplatz nur einige Durchgänge bleiben. • Nach den Erfahrungen des Einwenders entsteht an Kitas und ähnlichen Einrichtungen ein erhebliches Verkehrsaufkommen von Eltern, speziell zu Bring- und Abholzeiten. Der Einwender befürchtet, dass es auf der Wollenweberstraße zu einer erheblichen Verkehrsbelastung neben dem Parkverkehr zu den Supermärkten kommt. • Von der Kita erwartet der Einwender zumindest vom Aussenbereich eine deutlich erhöhte Lautstärke. Auf Grund der Nähe zu den geplanten Wohngebäuden und auch zum Rathaus ist dies für ihn nicht der optimale Standort. 	<p>Im Bebauungsplan wird kein Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt.</p> <p>Der Bau einer Kita ist sowohl im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) als auch im Kerngebiet (MK) möglich und sinnvoll.</p> <p>Der von einer Kita ausgehende Lärm ist auch in einem Allgemeinen Wohngebiet als verträglich anzusehen und daher in jedem Bereich des Plangebietes als nicht störend zu bewerten. Es ist üblich und zielführend, Kitas an Standorten zu realisieren, in deren Umfeld ein entsprechender Bedarf vorhanden ist. Die Neubebauung bietet die Möglichkeit, im Plangebiet grundsätzlich eine Kita für das Umfeld umzusetzen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2	<p>Der Einwender schlägt vor, die Kita nicht an dieser exponierten Stelle zu errichten, sondern vielmehr ins Baugebiet Patternhof zu verlagern und hier evtl. eine östliche und eine westliche Kita einzurichten, um einem erhöhten Bedarf gerecht zu werden.</p> <p>Dieser Standort liegt aus Sicht des Einwenders auch noch im Innenstadtbereich, wäre also auch leicht erreichbar, zudem verkehrstechnisch deutlich besser angebunden als der geplante Standort über die Wollenweberstraße.</p>	<p>► Zur Lage der Kita im Plangebiet siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1.</p> <p>In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 23.03.2023 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – beschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 297 sollen geändert werden, um die Errichtung einer Kita im Baugebiet Patternhof zu ermöglichen (siehe VV Nr. 104/23).</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.3	Der Einwender schlägt vor, bei einer Verlagerung auf dem großen freierwendenden Raum evtl. weitere Geschäftslokale oder Gastronomieangebote zu errichten.	Die Ansiedlung von Geschäftslokalen und Gastronomiebetrieben ist sowohl im MK als auch im MU möglich. Die Bauherren können ihre Projekte innerhalb eines (u. a. durch den Bebauungsplan) festgesetzten rechtlichen Rahmens umsetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	Einwenderin 08 - Schreiben vom 18.06.2022 und 29.06.2022		
8.1	<p><u>Schreiben vom 18.06.2022</u></p> <p>Die Einwenderin gibt zu bedenken, dass durch die Klimaveränderungen das Problem „Klimawandel verändert den Städtebau“ kontinuierlich größer wird. Sie weist darauf hin, dass das Umweltbundesamt zunehmende Hitzeperioden prognostiziert, mehr Menschen in die Städte ziehen und gerade für ältere</p>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 1.5 dargestellt, werden im Bebauungsplan zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte durch textliche Festsetzungen verankert (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie).</p> <p>Die Festsetzung einer ökologischen Bauweise, gerade auch die Materialauswahl und Gebäudekonstruktion, ist kein Regelungsinhalt bauleitplanerischer Festsetzungen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>und kranke Menschen sowie für Kleinkinder die Hitze gesundheitlich kritisch ist.</p> <p>Die Einwenderin erläutert, dass Experten mehr Grün und Blau im Städtebau empfehlen, um gegen die Wärmeinseln vorzugehen: Mehr Bäume, Rasen und Pflanzen sowie mehr Wasserflächen. Sie weist auf das Portal Inkas des Deutschen Wetterdienstes hin: Hier können Kommunen herausfinden, was bei ihnen am wirkungsvollsten ist. Im Weiteren verweist sie auf das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), das nach eigenen Angaben für Städte eine Toolbox mit Beispielen für klimagerechte Bauten entwickelt.</p> <p>„Weniger ist mehr.“</p> <p>Die Einwenderin wünscht sich nachhaltiges und recyclebares Baumaterial/ Holz und erwartet die Einführung des digitalen „Recycle passes“ und eine vorab Berechnung des CO₂-Bedarfs (um Einsparungen) während der Bauphase anzuregen. Zudem wünscht sich die Einwenderin vorgefertigte Konstruktionsteile. CO₂-Einsparung.</p>	<p>Der Umgang im Planverfahren mit dem Thema „Luft und Klima“ wird im Umweltbericht (Teil B der Begründung) unter Nr.2.2 weiter ausgeführt.</p>	
8.2	<p><u>Schreiben vom 29.06.2022</u></p> <p>Die Einwenderin beantragt einen Anwohnerparkausweis für die Kolpingstraße während der Bauzeit. Auf Nachfrage konkretisiert die Einwenderin ihr Anliegen und beantragt die Einrichtung einer Anliegerparkzone im Zuge der Bebauung des RathausQuartiers.</p>	<p>Die gewünschte Anliegerparkzone liegt außerhalb des Plangebietes. Der Wunsch der Einwenderin wurde an das zuständige Fachamt weitergeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.	<p>Einwender 09.1 – 09.4 – Schreiben vom 29.06.2022, 12.06.2023, 19.06.2023 und 23.06.2023</p>		
9.1	<p>Schreiben vom 29.06.2022</p>		
9.1.1	<p>Der Einwender kritisiert, dass der Maßstab für den städtebaulichen Entwurf der Baufirma nicht die nähere Umgebung, die gewachsene Stadt, sondern der vor 44 Jahren förmlich vom Himmel gefallene, „stadtunmaßstäbliche Rathaus-Baukörperklotz“ ist. Alleine schon daher fügt sich der Entwurf aus Sicht des Einwenders nicht in die Stadtstruktur ein.</p> <p>Der Einwender verweist auf den § 34 (1) BauGB, wonach neue Gebäude sich aber nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen müssen und aus dem Rahmen fallende Gebäude (Fremdkörper) dabei kein Maßstab sind.</p>	<p>Die im Plangebiet liegende sowie an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung in der Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse wurde aufgenommen. In der Begründung unter Punkt 1.2 – Heutige Situation – zeigen einige schematische Abbildungen die Bestandssituation. Insbesondere in den Straßenabschnitten mit gegenüberliegender historischer Bausubstanz wurden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen zur Lage der Baukörper, zu den Dachformen und Gebäudehöhen „stadtmaßstäblich“ überarbeitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Der Einwender führt aus, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • der geplante Wohnbaublock an der Ecke Peilsgasse/Dürener Straße völlig überdimensioniert, ortsfremd und mit einer Geschosshöhe von bis zu IV zudem viel zu hoch in der dritten Dimension geplant ist, • die gegenüberliegenden Gebäude der Dürener Straße sowie der Peilsgasse durchgehend nur zweigeschossig sind - bis auf wenige dreigeschossige Ausnahmen, • die Bestandsgebäude der beiden Bezugsstraßenseiten ausschließlich traufständige, steile Satteldächer haben, • die geplante Flachdachausbildung des Baublocks ortsfremd und insofern nicht, wie das Baugesetz es fordert, aus dem Bestand hergeleitet ist. 	<p>Grundsätzlich erfolgt die Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Städte und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung (Artikel 28 (2) GG und Art. 78 (1) Satz 1 LV) in eigener Verantwortung. Sie kann in planerischer Gestaltungsfreiheit dafür sämtliche in § 9 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten nutzen, soweit sie städtebaulich begründet sind und der Umsetzung ihrer angestrebten städtebaulichen Konzeption dienen.</p> <p>Die von dem Einwender geforderte Anwendung des § 34 (1) BauGB ist planungsrechtlich hier nicht zulässig, da es sich nicht um einen unbeplanten Innenbereich handelt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 89. Sofern das Planverfahren zum Bebauungsplan 313 noch keinen Stand nach § 33 BauGB erreicht hat, ist hier gemäß § 30 (1) BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</p>	
9.1.2	<p>Das quasi versprengt liegende ca. 35 Meter lange Haus mit Satteldach (gegenüber der denkmalgeschützten Hofanlage Dürener Straße 59) wird aus Sicht des Einwenders städtebaulich als ein „Panoptikum-Baukörper“ wahrgenommen. Er gibt zu bedenken, dass diese Wirkung noch durch den Rücksprung des Baukörpers um 8 Meter von der ursprünglichen, historischen Straßenrandbaulinie verstärkt wird. Laut Planverfasser ist der Rücksprung darin begründet, dass dort in senkrecht angeordneten Parktaschen, „Abstellraum für Stehzeuge“ entlang einer Einbahnstraße geschaffen werden soll.</p> <p>Der Einwender zweifelt an, dass PKW-Abstellraum formgebend für die städtebauliche Figur des Entwurfes an so einer wichtigen Stelle sein soll.</p>	<p>Für diesen Bereich mit der gegenüberliegenden historischen Bausubstanz wurden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen zur Lage des Baukörpers, zur Dachform und zur Gebäudehöhe „stadtmaßstäblich“ überarbeitet.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1.3	<p>Der Einwender kritisiert die Planung des Parkplatzes für die beiden Supermärkte mit einer Fläche von 2.000 Quadratmetern als absolutes No-Go und völlig aus der Zeit gefallen. Ihn erinnert die Planung an den Marktplatz, der einst Parkplatz für den ersten Aldi in Eschweiler war. Der Einwender verweist auf die einzigartige, frei beplanbare, innerstädtische Lage, in unmittelbarer Nähe zu Marktplatz und Kirche. Er kritisiert den in dem Probeentwurf gezeigten Vorschlag der Firma, an dieser Stelle einen oberirdischen Parkplatz zu errichten.</p>	<p>An der Wollenweberstraße soll keine zum Markt konkurrierende Platzfläche entstehen. Vielmehr soll hier in direkter Verlängerung der Straße „Markt“ eine von allen potentiellen gewerblichen Nutzern geforderte, ebenerdige offene Stellplatzanlage liegen. Sie wird über die Wollenweberstraße erschlossen. An dieser Stellplatzanlage vorbei werden Besucher fußläufig zu einer größeren Freifläche am nördlichen Eingang des Rathauses geführt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Straßengevierts keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost führen. Von dieser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Dürener Straße.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.	
9.1.4	<p>Der Einwender empfindet es als einen städtebaulichen Fauxpas ersten Ranges, dass die Fläche von 2.000 Quadratmetern, aber auch die umgebenden Flächen, nicht einer „stadtgerechten“ Bebauung zugeführt werden. Er gibt zu bedenken, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die beiden geplanten Supermärkte besser zusammen als ein Vollsortiment an die Peilsgasse, somit an den östlichen und verkehrstechnisch gut angebundenen Rand des Areals gehören und • die Einbahnstraßenregelung der Wollenweberstraße beibehalten werden kann/muss. 	<p>Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Umsetzung einer „stadtgerechten“ Bebauung ist in beiden Baugebieten möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten keine konkreten Vorhaben fest. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Wollenweberstraße ist gegenüber dem Bestand nur geringfügig vergrößert und somit weitgehend unverändert.</p> <p>Regelungen zur Fahrtrichtung in den Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.1.5	<p>Der Einwender kritisiert die exponierte und unangemessene Positionierung der Kita am Parkplatzrand (Lage „mit der Wichtigkeit einer „Wallfahrtskapelle“). Er erläutert, dass die Kita ein „dienendes Gebäude“ ist, ein Zweckbau für den sogenannten „Gemeinbedarf“, welches andernorts, wenn überhaupt, auch im Planareal integriert werden kann.</p>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 7.1 ausgeführt, wird im Bebauungsplan kein Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt.</p> <p>Der Bau einer Kita ist sowohl im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU1 – MU4) als auch im Kerngebiet (MK) möglich und sinnvoll.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.1.6	<p>Der Einwender führt aus, dass der Gebäudekomplex an der Wollenweberstraße die gleiche Grundfläche wie das ganze Rathausgebäude nebst Ratsaal und Fraktionsräumen hat.</p> <p>Er gibt zu bedenken, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Komplex das Rathaus so eng einschnürt, dass eine Verbindung zur Indestraße nur über eine knapp zwei Meter schmale kleine Treppe entlang einer (überdachten) Zuliefferrampe möglich ist, • an der Nordseite der Stadtbücherei durch die Ausdehnung und viergeschossige Höhe des Komplexes ein völlig überdimensioniertes Gebäude entsteht, das in Verbindung mit dem Rathausbaukörper einen engen, hinterhofartigen Angstrraum erzeugt, der nicht zu verantworten ist, • in diesem größten Gebäudekomplex des Planareals keine Wohnnutzung vorgesehen ist und auch nach B-Plan-Vorentwurf nicht zulässig sein soll, und dieser nach Feierabend und Geschäftsschluss völlig „ausgestorben“ sein wird, 	<p>Ähnlich der heutigen Bestandssituation wird über eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche die Wegeverbindung von der Indestraße zur Nordseite des Rathauses (ehem. „Trillersgasse“) in einer Breite von ca. 5,00 m gesichert. Eine weitere potentielle Wegeverbindung auf der Nordwestseite des Rathauses wird auf einer Breite von ca. 2,00 m gesichert. Diese „Wegeverbindungen“ beidseitig des Rathauses stellen ein ausreichend dimensioniertes Verbindungsangebot für den Fuß- und Radverkehr dar.</p> <p>Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen regeln die gesetzlichen Vorgaben der BauO NRW die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Baukörpern u. a. zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Beachtung des geltenden Rechts bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird als ausreichend erachtet, um die von dem Einwender skizzierten Szenarien zu verhindern.</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan u. a. als Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die nordwestlich des Rathauses liegende Fläche wird als Kerngebiet ausgewiesen und nimmt ca. 18 % des Plangebietes ein. Wohnnutzungen sind hier zwar ausgeschlossen, möglich sind jedoch vielfältige gewerbliche Nutzungen oder</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> dies im Zusammenspiel mit dem merkwürdig zusammengewürfelten übrigen Baukörpermix des Entwurfes der Baufirma die „Ghettoisierung“ des Gesamtareals befördert. 	<p>Dienstleistungen. Das nord- und südöstlich des Rathauses gelegene Urbane Gebiet nimmt ca. 42,5 % des Plangebietes ein. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.</p> <p>Für eine von dem Einwender erwartete Ghettoisierung des Gesamtareals liegen aufgrund der möglichen Nutzungsvielfalt im Plangebiet keine nachvollziehbaren Gründe vor.</p>	
9.1.7	<p>Der Einwender kritisiert mit Verweis auf die Vogelperspektive des Investors, dass die Dimension der V-geschossigen Gebäudewand, den der klammerartige Baukörper entlang der Peilsgasse mit dem gleich hohen Wohnbaublock bildet, gigantisch, monoton strukturiert und völlig „stadtunangemessen“ ist.</p>  <p>Planausschnitt aus der Stellungnahme des Einwenders 9 (siehe Anlage 6)</p> <p>Er führt aus, dass die fast 18 Meter hohe Gebäudewand in Summe 113 Meter lang ist, mit einer Unterbrechung von 27 Metern; vis à vis sind die Gebäude der Peilsgasse mit Satteldächern maximal dreigeschossig und im Durchschnitt rund zehn Meter niedriger.</p>	<p>Sowohl der Entwurf des Investors als auch der Bebauungsplan wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit überarbeitet.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt an der Peilsgasse eine gestaffelte Baugrenze fest, Die obere Ebene eines zukünftigen Gebäudekomplexes wird so von der Straßenseite abrücken, dass die Höhenwirkung des Gebäudes zur Bestandsbebauung reduziert wird. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Schnitt durch die untere Peilsgasse.</p>  <p>Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs und der gegenüberliegenden deutlich niedrigeren Bestandsbebauung wird im Bebauungsplan eine Höhenstaffelung der Baukörper festgesetzt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.


Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Durch die Staffelung der Gebäudehöhen und die Gliederung der Baukörper soll einer möglichen monotonen Wirkung der zukünftigen Bebauung entgegengewirkt werden.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes herrscht vorwiegend eine geschlossene Bebauung vor, so dass sich die geplanten überbaubaren Bereiche von der damit ermöglichten Gebäudelänge her in die Umgebung einfügen.</p>	
9.1.8	<p>Der Einwender erläutert, dass sich durch die unmotiviert wirkende und versprengte Anordnung der Gebäude im Planareal Restzwischenräume bilden, die keinerlei Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten bieten. Der Einwender fragt sich, wer im Schatten des Rathauses und im Durchzug auf einem dort vorgesehenen „Quartiersplatz“ einen Kaffee trinken möchte. Er beschreibt diese Zwischenräume als zufällige „Abfallprodukte“, die seiner Ansicht nach lediglich mit etwas „Schamgrün“ kaschiert und mit Spielgeräten hier und da sozial aufgehübscht werden.</p> <p>Auch die Durchwegung der Baukörperanordnungen ist aus seiner Sicht unstrukturiert und lässt lediglich eine Durchquerung in Ost-West-Richtung (und umgekehrt) zu.</p>  <p>Planausschnitt aus der Stellungnahme des Einwenders 9 (siehe Anlage 6)</p>	<p>Wie bereits unter ► Punkt 5.2.21 ausgeführt, setzt der Bebauungsplan innerhalb des Straßengevierts keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost führen. Von dieser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Dürerer Straße.</p> <p>Der Bebauungsplan einschließlich Lage und Breiten der o. g. Wegeflächen wurden u. a. auch zur Vermeidung potentieller „Angsträume“ im Plangebiet überarbeitet (siehe auch ► Punkt 5.2.9).</p> <p>Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Er gibt zu bedenken, dass eine Verbindung von Nord nach Süd ausschließlich entlang von Tiefgarageneinfahrten über hühnerleiterähnliche, knapp zwei Meter breite Treppen möglich ist und eine Anbindung des vorgeschlagenen neuen Quartiers an die Inde mit einem dort geplanten neuen Inde-Boulevard so praktisch nicht mehr möglich ist. Er sieht die „Nottreppen“ vielmehr als eine Ausladung, denn eine Einladung, den Boulevard zu erreichen und das neue Quartier mit der Südstadt zu verbinden.</p>		
9.1.9	<p>Der Einwender stellt zusammenfassend fest, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Probeentwurf des Bauunternehmers Ten Brinke mit guter Stadtplanung oder mit fach- und zeitgerechtem Städtebau aus den vom Einwender beschriebenen Gründen nichts zu tun hat und den vehementen Widerspruch des Einwenders erfährt, • die erst jetzige Beteiligung der Öffentlichkeit zu so einem späten Zeitpunkt im Planverfahren für den Einwender eine Farce darstellt, da dieser (der den Planverfahren zugrunde liegende städtebauliche Entwurf) bereits von einem Gremium des Stadtrates (ohne Bürgerbeteiligung) beschlossen wurde und er damit verfestigt wurde und ist. • im Ringen um die beste Lösung für Eschweiler endlich alternative Ideen und Planansätze auf den Tisch und bereits vorhandene Alternativentwürfe unverzüglich in der offiziellen Diskussion Berücksichtigung finden müssen. • eine Kommune (hier die Stadtverwaltung) sich nicht in erster Linie nur Investoren verpflichtet fühlen darf, sondern vorrangig bei der Ausformulierung von Bauleitplanung den Lebensraum der Menschen in Eschweiler im Blick haben muss. 	<p>Wie bereits unter ► Punkt 5.1.2 ausgeführt, ist gemäß § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig u. a. über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.</p> <p>Ab 2017 wurden unterschiedliche städtebauliche Ideen bzw. Alternativplanungen für das Plangebiet im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss oder im Rat der Stadt Eschweiler vorgestellt und beraten. Sie sind u. a. in den Sitzungsvorlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • VV Nr. 021/17 als Anlage 2, • VV Nr. 048/19 als Anlagen 3 ff. oder • VV Nr. 403/21 als Anlagen 1 – 3 (3 Varianten) <p>beigefügt. Der Bebauungsplan wird im formalen Planverfahren gem. §§ 1 ff. BauGB als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Dabei ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, sich ein Vorhabenkonzept zu eigen zu machen und dieses planungsrechtlich vorzubereiten (projektorientierter Bebauungsplan).</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2	Schreiben vom 12.06.2023		
9.2.1	<p>Der Einwender merkt an, dass im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung neben dem Bebauungsplanentwurf auch die perspektivischen Darstellungen des städtebaulichen Entwurfs gezeigt wurden; worauf in der Auslegung der Planunterlagen hingegen verzichtet wurde. Der Einwender hält dies jedoch für unabdingbar, um Bürgern ohne planungsrechtliche Kenntnisse eine Stellungnahme zu ermöglichen. Der Einwender bittet darum, die laufende Auslegung abzubrechen und unter Verwendung der perspektivischen Darstellungen erneut durchzuführen.</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit bezieht sich allein auf den Bebauungsplan; dieser ist mit Begründung und weiteren zugehörigen Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Der städtebauliche Entwurf ist zwar eine Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans; er zeigt letztendlich aber lediglich eine Möglichkeit, in welcher Richtung sich die Bebauung später entwickeln kann. Der städtebauliche Entwurf ist jedoch nicht verbindlich umzusetzen, sondern der Bebauungsplan.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Wenn sich Bürger*innen in ihren Stellungnahmen allein auf das städtebauliche Konzept beziehen, birgt dies die Gefahr, dass sie Anregungen über konkrete Details aus dem städtebaulichen Konzept äußern, die der Bebauungsplan gar nicht so formuliert hat. Von daher ist es keinesfalls schädlich, dass zur öffentlichen Auslegung die angemahnten Darstellungen nicht mit ausgelegt wurden.</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB geht es hingegen weniger um den Bebauungsplan, sondern um Ziele und Zwecke sowie Möglichkeiten der baulichen Entwicklung des Plangebietes. Von daher war es – im Gegensatz zur zweiten öffentlichen Auslegung – sinnvoll, zur ersten, frühzeitigen Beteiligung die Visualisierungen des städtebaulichen Konzeptes der Öffentlichkeit vorzustellen.</p> <p>Eine erneute Beteiligung mit den Visualisierungen des städtebaulichen Konzeptes ist daher nicht erforderlich und wird rechtlich und inhaltlich als kontraproduktiv bewertet.</p>	
9.3	Mail vom 19.06.2023		
9.3.1	<p>Der Einwender bemängelt, dass seiner Bitte, die Offenlage abubrechen (siehe ► Punkt 9.2.1), nicht nachgekommen wurde. Die Gründe hierfür vermutet er darin, dass die Perspektiven der Öffentlichkeit nicht gezeigt werden sollen oder gezeigt werden dürfen.</p> <p>Die Pläne hätten einfach während des Verfahrens ergänzt werden können.</p>	<p>Zur Auslage des städtebaulichen Entwurfs siehe ► Punkt 9.2.1</p> <p>Die Begründung, wieso zur öffentlichen Auslegung die Visualisierungen nicht dargestellt werden, begründet sich aus rein sachlichen und rechtlichen Erwägungen. Es wird zurückgewiesen, dass der Öffentlichkeit die Perspektiven absichtlich sozusagen vorenthalten werden sollten, wie es der Einwender offensichtlich unterstellt.</p> <p>Im Übrigen wäre es nicht richtig, aushängende Planunterlagen während des laufenden Verfahrens zu ändern, denn dann würden die Bürger*innen über unterschiedliche Informationen verfügen, je nachdem wann sie sich die Planunterlagen angeschaut haben. Damit könnte das Beteiligungsverfahren voraussichtlich rechtlich angreifbar sein.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.4	Mail vom 23.06.2023		
9.4.1	<p>Der Einwender kritisiert, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen „stadtmaßstäblich unangemessen hoch“ und diese nach seiner Kritik im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auch nicht überarbeitet worden seien. Hierzu verweist er auf Abbildungen, die in der Anlage 6 unter der Stellungnahme 9.3 aufgeführt sind.</p>	<p>► Zu den geplanten Gebäudehöhen siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 9.1, 9.2, 9.6 und 9.7.</p> <p>Eine hohe bauliche Dichte im Zentrum Eschweilers ist in der direkten Nachbarschaft an der Indestraße bereits vorhanden und wird auch für das Plangebiet städtebaulich gewünscht. In der Umgebung sind zweifelsfrei auch relativ niedrigere Gebäude vorhanden; jedoch sollte gerade in der Innenstadt</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>bei einer eher heterogenen Bebauungsstruktur nicht ausschließlich die niedrigste Bebauung den Maßstab für die zukünftige Stadtentwicklung bilden. Unter dem Aspekt des nachhaltigen Umgangs mit der endlichen Ressource Boden ist eine höhere Ausnutzung in diesem zentralen Bereich städtebaulich vertretbar.</p>	
9.4.2	<p>Der Einwender bemängelt, dass der Bebauungsplan für Gebäude an der Ecke Peilsgasse/Dürener Straße ein Steildach festsetzt, was dem „historischen Straßenraum“ mit vertikalen Teilungen und unterschiedlichen Dachhöhen nicht gerecht werden würde.</p> <p>Der Einwender weist darauf hin, dass die Festlegung im Bebauungsplan den im städtebaulichen Entwurf dargestellten Dach- und Gebäudehöhen widerspreche. Gleiches gelte für die Darstellung des Gebäudes innerhalb des Bereichs MU 4, in welchem nach Ansicht des Einwenders bis zu vier Geschosse möglich seien.</p>	<p>► Zum Steildach siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.1 sowie die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 4.11 (Dachformen).</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudehöhen und Dachformen entlang der Dürener Straße und der Peilsgasse nimmt Bezug auf die bestehende Bestandsbebauung und berücksichtigt durch die Staffelung der straßenseitigen Baugrenzen die niedrigere Bestandsbebauung. Eine darüber hinaus gehende zwingende Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachneigungen ist im Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit der endlichen Ressource Boden sowie den damit einhergehenden starken Einschränkungen einer zukünftigen Bebauung nicht sinnvoll.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf stellt nur eine mögliche konkrete Bebauung des Areals dar und ist deswegen kein zwingendes Abbild der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben. Eine Kita weist üblicherweise 1 bis 2 Geschosse auf; entsprechend ist die Darstellung einer Kita in der Perspektive mit 2 Geschossen aus rein funktionalen Gründen erfolgt. Ungeachtet dessen entsprechen die in der Perspektive dargestellten Dachformen den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die im MU4 festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen in Anlehnung an die benachbarten Gebiete MK, MU1 und MU2 die Errichtung eines II- bis III-geschossigen Gebäudes.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.4.3	<p>Der Einwender bemängelt, dass die westlich der Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“ angrenzende, über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende, Fläche kein „ausreichend dimensioniertes Verbindungsangebot für Fuß- und Radverkehr“ darstellt und dass Treppenstufen für Fahrradfahrer nicht geeignet sind.</p>	<p>► Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.2.9, 5.2.21 und 9.8.</p> <p>Ausbau und Gestaltung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen bleiben der späteren Ausführungsplanung vorbehalten; der Bebauungsplan legt die Ausgestaltung der Wegebeziehungen nicht fest.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.4.4	<p>Der Einwender führt aus, dass einer monotonen Bebauung der Peilsgasse entgegengewirkt werden könnte, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans (niedrigere) Gebäudehöhen und eine Staffelung ähnlich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung vorsehen würden.</p>	<p>► Zu den Punkten „niedrigere Gebäudehöhen“ und „Einfügen in die Bestandsbebauung der Peilsgasse“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 9.1, 9.2, 9.6 und 9.7.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die über den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung mit einer Gebäudelänge von fast 140 m fügt sich nach Meinung des Einwenders nicht in das Umfeld ein.		
9.4.5	<p>Nach Meinung des Einwenders entsprechen der Bebauungsplan bzw. das Aufstellungsverfahren nicht der kommunalen Planungshoheit bzw. dem kommunalen Planungsauftrag. Die Durchführung des regulären Aufstellungsverfahrens und die Entwicklung eines Bebauungsplans auf Basis eines Entwurfes eines Investors ist seiner Meinung nach rechtswidrig.</p> <p>Der Einwender fordert, das Verfahren abzubrechen und den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan komplett zu überarbeiten. Er weist auf Skizzen, die in der der Stellungnahme 9.3 aufgeführt sind.</p>	<p>► Zu „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.22.</p> <p>Es ist üblich und keinesfalls rechtswidrig, dass eine Stadt das Planungskonzept eines Eigentümers bzw. Vorhabenträgers unterstützt und für dieses einen Bebauungsplan aufstellt. Hierfür muss auch nicht zwangsläufig ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies entspricht dem Grundgesetz. Die Möglichkeit für das von der Stadt gewählte Bauleitplanverfahren ist durch Rechtsprechung zweifelsfrei geklärt.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
9.4.6	<p>Der Einwender macht für die Überarbeitung des Bebauungsplans folgende Vorschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anstelle der gegenüber der Einmündung der Straße „Markt“ gelegenen Fläche für Stellplätze sollte eine Bebauung vorgesehen werden; bspw. ein Vollsortimenter. - Westlich des Rathauses sollte eine „Markthalle in stadtangemessenen Dimensionen“ ermöglicht werden, mit Beziehung zur Indepromenade. - Das Zentrum des Areals sollte parkähnlich gestaltet werden. In diesem Zusammenhang sei eine Kita abzulehnen, da diese mit Stahlzaun und Plastikgeflecht eingefasst würde. Eine Kita sollte in die andere Bebauung integriert werden. 	<p>► Zur Stellplatzfläche vs. Vollsortimenter siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 9.4.</p> <p>Die direkt an der Wollenweberstraße gelegene Fläche soll der Unterbringung erforderlicher Stellplätze dienen. Die Zahl der dort möglichen Stellplätze wird sich an den Erfordernissen der zukünftigen Bebauung ausrichten. Grundsätzlich gestattet der Angebotsbebauungsplan in diesem Bereich durch die Gebietsausweisung Kerngebiet (MK) eine breite Nutzungsmischung.</p> <p>► Zur Markthalle siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.2 und 5.2.20</p> <p>► Zur Lage der Kita im Plangebiet siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1.</p> <p>Eine Kita im Zentrum einer zukünftigen Bebauung vorzusehen, wird nicht als Fehlentwicklung betrachtet. Es gibt einen Bedarf für die geplante Kita, und das Plangebiet bietet die Möglichkeit, die Kita zeitnah zu realisieren. Andere vergleichbare und verfügbare Grundstücksflächen dafür sind in der Innenstadt kaum vorhanden.</p> <p>Die Einfriedung von Kitas ist erforderlich, gerade für deren Freiflächen. Der Bebauungsplan sieht vor, dass rund um den Bereich MU4 innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen Schnitthecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	 <p data-bbox="212 834 757 863">Abbildung zur Überarbeitung aus der Stellungnahme 9.4</p>	<p data-bbox="1041 177 1841 276">Der Bebauungsplan sieht die geplante Bebauung als Maßnahme der Innenentwicklung unter dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Von daher wird die geplante bauliche Dichte als sinnvoll erachtet.</p> <p data-bbox="1041 296 1599 325">► Zur baulichen Verdichtung siehe auch Punkt 16.5.</p>	
9.4.7	<p data-bbox="212 940 1025 1002">Der Einwender verweist auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.06.2022.</p>	<p data-bbox="1041 940 1809 968">► Zur Stellungnahme des Einwenders vom 29.06.2022 siehe Punkt 9.1.</p>	<p data-bbox="1863 940 2089 1034">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.	<p data-bbox="212 1059 1592 1104">Einwender 10 – Schreiben vom 19.07.2022 (sowie Ergänzung der Adresse mit inhaltsgleichem Schreiben vom 19.07.2022)</p>		
	<p data-bbox="212 1136 674 1165">Der Einwender macht folgende Vorschläge:</p> <ul data-bbox="212 1177 1025 1417" style="list-style-type: none"> • Springbrunnen mittig im Quartier oder bachähnlicher Wasserlauf, • große LED-Leuchtwand mit Nachrichten und Wettervorhersage, sowie Infos für Ausflüge rund um Eschweiler (LED-Wand kann ggf. bis morgens ausgeschaltet werden), • schöne Quartiersüberdachung in der Mitte des Quartiers, im Stil offener französischer Markthallen, • mehr Gastronomie 	<p data-bbox="1041 1136 1841 1302">Wie bereits unter ► Punkt 5.2.21 ausgeführt, setzt der Bebauungsplan keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind.</p> <p data-bbox="1041 1321 1841 1383">Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p>	<p data-bbox="1863 1136 2089 1230">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Aussichtsturm mit Blick über ganz Eschweiler, zum Besteigen oder Auf- fahren (kl. Fahrstuhl), • kleineres Kino (ca. 200 Sitzplätze) integrieren, • Jugendtreff. 	<p>Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan u. a. als Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Umsetzung der Projektvorschläge ist in beiden Baugebieten möglich.</p> <p>Die Vorschläge des Einwenders wurden an den Investor weitergeleitet.</p>	
11.	Einwenderin 11 – Schreiben vom 08.07.2022		
11.1	<p>Die Einwenderin hat bei der Bürgerinformation am 08.06.2022 erfahren, dass es rund 50 Bewerbungen für das Rathaus Quartier gab. Sie fragt nach, wieso nur die Planung von Ten Brinke vorgestellt wurde.</p>	<p>Die Immobilie City-Center-/Hertie-Komplex stand vor ihrem Verkauf 2016 an die heutigen Eigentümer bereits 7 Jahre leer. In den Zeiten des Leerstands, aber auch nach dem Abriss, haben immer wieder Interessenten z. B. nach den Möglichkeiten der Flächennutzung, einem potentiellen Erwerb oder Kontaktdaten gefragt.</p> <p>Ab 2017 wurden unterschiedliche städtebauliche Ideen bzw. Alternativplanungen für das Plangebiet im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss oder im Rat der Stadt Eschweiler vorgestellt und beraten. Sie sind u. a. in den Sitzungsvorlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • VV Nr. 021/17 als Anlage 2, • VV Nr. 048/19 als Anlagen 3 ff. oder • VV Nr. 403/21 als Anlagen 1 – 3 (3 Varianten) <p>beigefügt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.2	<p>Für die Einwenderin ist die Lage des Parkplatzes nicht schlüssig. Sie sorgt sich zum einen um die Sicherheit der Kinder, wenn sie zum Kindergarten gebracht werden. Zum anderen fragt sie nach der Sicherheit der Senior*innen, die beim Einkauf von auf- und abfahrenden Autos gefährdet werden</p>	<p>Über die Wollenweberstraße wird eine im Bebauungsplan 313 festgesetzte oberirdische „Fläche für Stellplätze“ erschlossen. Die Zahl der dort möglichen Stellplätze wird sich an den Erfordernissen einer zukünftigen Bebauung ausrichten.</p> <p>Im Bebauungsplan wird kein Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Der Bau einer Kita ist sowohl im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) als auch im Kerngebiet (MK) möglich und sinnvoll. Sollte eine Kita im Bereich des MU4 errichtet werden, ist im Rahmen der Bauantragsstellung vor einer möglichen Genehmigung auch die Frage einer gesicherten Erschließung zu betrachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.3	<p>Die Einwenderin fragt nach, wie das Thema der Feuerwehzufahrt organisiert ist und ob die Bewegungsflächen hierfür ausreichen.</p>	<p>Die Erstellung von Brandschutzkonzepten sowie die Festlegung notwendiger Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind Gegenstand der Bauantragsstellung und nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.	Einwender 12.1 – 12.2 – Schreiben vom 11.07.2022 und 12.05.2023		
12.1	Schreiben vom 11.07.2022		
12.1.1	<p>Der Einwender gibt zu bedenken, dass die ca. 4 m hohe Tiefgaragenmauer, die im Bereich Peilsgasse/Ecke Indestraße durch das Gefälle von der Dürener Straße in Richtung Indestraße zwangsläufig entsteht, (Haus 4), die selben Probleme aufwirft wie die ehemalige Mauer auf der Dürener Straße (auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans 89).</p> <p>Der Einwender regt an, unter Beachtung der Nachbarn hier eine verträgliche Lösung zu finden.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Außenwandflächen von Gebäuden unterhalb der Erdgeschossenebene in allen Baugebieten zu begrünen sind. Die Festsetzung betrifft auch die Fassadenflächen an der Peilsgasse.</p> <p>Auf den vorgenannten Flächen muss die Anpflanzung von selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen erfolgen. Durch die Bepflanzung der Wände sollen negative Auswirkungen der hohen Untergeschosse auf den Straßenraum und die gegenüberliegende Bebauung vermieden werden.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
12.1.2	<p>Der Einwender fordert, dass die Stellplätze auf der Dürener Straße einen öffentlichen "Charakter" erhalten sollen. Sie sollen sowohl dem privaten als auch dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Gleiches gilt für die Stellplätze an der Wollenweberstraße.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet. In der Dürener Straße sind im öffentlichen Raum nachrichtlich durch Baumbeste gegliederte Parkplätze dargestellt.</p> <p>Auf dem Vorhabengrundstück sind, erschlossen über die Wollenweberstraße, Flächen für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt. Die Stellplätze sind der privaten Nutzung vorbehalten. Sie liegen nicht auf öffentlichen Flächen und stehen somit auch nicht der Öffentlichkeit zur uneingeschränkten Benutzung zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
12.1.3	<p>Aus Sicht des Einwenders ist die Kita inmitten des B-Plans gegenwärtig wie auch zukünftig fehlentwickelt. Der Einwender fordert</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Planung der Kita am Standort Patternhof, wie ursprünglich geplant, sowie • die Beachtung eines für Kinder geeigneten Schutzzauns (Spielplatz und angrenzende Flächen) gleich welcher Höhe, was den Eindruck eines Gefängnisses o.ä. mit sich bringt. Er weist darauf hin, dass die Sicherheit der Kinder ohne eine solche Begrenzung bzw. einen solchen Zaun nicht gewährleistet wäre. 	<p>► Zur „Lage der Kita im Plangebiet“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1.</p> <p>► Zur „Planung der Kita am Standort Patternhof“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.2.</p> <p>Die Planung von Kindertagesstätten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.1.4	<p>Der Einwender fordert, in den Untergeschossen der jeweiligen Baukörper (Haus 1 - 4 im Erdgeschoss) Einzelhandelsflächen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Ansiedelung von Geschäftslokalen und Gastronomiebetrieben ist sowohl im MK als auch im MU in den Erdgeschossen möglich. Die Bauherren können ihre Projekte innerhalb eines (u. a. durch den Bebauungsplan) festgesetzten rechtlichen Rahmens umsetzen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.1.5	Der Einwender fordert, die Zu- und Abfahrten so zu gestalten, dass selbst bei Rückstau zu den Hauptverkehrsstraßen Indestraße und Dürener Straße diese nicht übermäßig belastet werden.	Für den Bebauungsplan wurde im Januar 2023 das Verkehrsgutachten zur Entwicklung des RathausQuartiers in Eschweiler aus dem Jahr 2020 (BSV Aachen) aktualisiert. Die im Bebauungsplan festgesetzten möglichen Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden gutachterlich untersucht. Eine Belastung (z. B. durch Rückstau) der Hauptverkehrsstraßen Indestraße und Dürener Straße konnte gutachterlich nicht festgestellt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.2	Mail vom 12.05.2023		
12.2.1	Der Einwender gibt zu bedenken, dass eine Lkw-Belieferung des Gebietes über die Indestraße Gefahren berge. Das Zurücksetzen der Lkw auf der Indestraße an die Laderampe halte den Verkehr auf, und das Unfallrisiko für Fußgänger und Radfahrer ist überdurchschnittlich erhöht. Der Einwender empfiehlt eine andere Anlieferung und eine Verlagerung der Anlieferzone.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.2.15, 6.3.4 und 12.1.5. Die Anlieferzone selbst und deren Einfahrtbreite wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt, jedoch ist eine Zufahrtmöglichkeit vom geplanten Gebäude nahe dem Rathausgrundstück zur Indestraße im Bebauungsplan vorgesehen. Das Verkehrsgutachten zeigt die Möglichkeit einer Anlieferung des Gebietes MK auf, bei der kein rückwärtiges Anfahren eines potentiellen Gewerbebetriebes notwendig ist, wie es der Einwender befürchtet. Die konkrete Erschließung/Anlieferung der potentiellen Bebauung ist Teil der konkreten Bauantragsverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.2.2	Nach Meinung des Einwenders sind die Zufahrten zu den Tiefgaragenstellplätzen nicht ausreichend dimensioniert. Er empfiehlt eine breitere Einfahrt, evtl. mit Einfahrtsschranken und Ausfahrtsschranke.	Der Bebauungsplan legt fest, in welchen Bereichen Zufahrten auf die angrenzenden Straßen möglich sind, jedoch werden damit keine konkreten Breiten der Tiefgaragenzufahrten geregelt. Ob ggf. Schranken erforderlich sein könnten, ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Gegenstand des Gutachtens war auch die Prüfung der Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche. Änderungen an den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung und Bemessung der Einfahrten wird Gegenstand der konkreten Bauantragsverfahren sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.2.3	<p>Der Einwender empfiehlt unter Bezugnahme auf das Verkehrsgutachten, die entlang der Dürener Straße dargestellten Stellplätze im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten würde nach Auffassung des Einwenders die Stellplatzsatzung bemängeln, und daher würden Stellplätze fehlen</p>	<p>► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.4.5.</p> <p>Es ist grundsätzlich weder sinnvoll noch üblich, Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Dafür ist der Bebauungsplan nicht das geeignete Instrument.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wird nicht die Stellplatzsatzung bemängelt.</p> <p>Hinweis: Durch eine neue Gliederung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Dürener Straße können dort zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. Im Bebauungsplan sind an der Dürener Straße im öffentlichen Raum nachrichtlich durch Baumbeete gegliederte Parkplätze dargestellt, diese Darstellung ist jedoch nicht verbindlich.</p> <p>Grundsätzlich werden die erforderlichen Stellplätze für Neubauvorhaben im Rahmen der Bauantragstellung gemäß der Stellplatzsatzung ermittelt. Die Herstellung dieser Stellplätze erfolgt bei der Umsetzung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren auf deren Grundstücken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.2.4	Der Einwender kritisiert die Bebauung bis zum „kleinen Park“ und die Überbauung der Zufahrt zum Rathaus. Nach Meinung des Einwenders sollte die Zufahrt nicht überbaut werden, um eine Beeinträchtigung des kleinen Parks durch Stützpfeiler zu vermeiden.	<p>Als „kleiner Park“ ist offensichtlich die Freifläche südöstlich des Rathauses an der Indestraße gemeint. Der Bebauungsplan sieht vor, dass der östliche Teil der Freifläche in einer Tiefe von 4 m mit dem geplanten Baukörper überbaut werden kann.</p> <p>Im Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit der endlichen Ressource Boden ist eine höhere Ausnutzung der verfügbaren Flächen in diesem zentralen Bereich städtebaulich vertretbar.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
12.2.5	Der Einwender regt an, die „Zaunumrandung“ um den Kindergarten auf 1,50 m Höhe zu begrenzen und durch eine Bepflanzung zu ersetzen.	Der Bebauungsplan setzt am Rand der Fläche, auf der gemäß dem städtebaulichen Konzept der Kindergarten liegen soll, Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen („PF01“) fest. Diese sind auf eine Zielhöhe von 1,20 m und mindestens 1,00 m zu entwickeln. Damit ist eine Bepflanzung einschließlich einer Höhenbegrenzung vorgegeben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
12.2.6	Nach Ansicht des Einwenders ist das Gutachten zum Bodendenkmalschutz veraltet und muss „aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplans“ erneuert werden.	<p>Das Gutachten zum Bodendenkmalschutz stammt vom 29.05.2020. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein erneutes Gutachten zu anderen Ergebnissen als das Vorliegende kommen würde.</p> <p>Die zuständigen Denkmalschutzbehörden haben keine diesbezüglichen Anforderungen gestellt, so dass dies nicht als erforderlich angesehen wird.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.2.7	<p>Das Gutachten „Auswirkungen Einzelhandelsansiedlung“ bezieht sich nach Meinung des Einwenders allein auf den Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriemarkt. Es sollte auch die Bereiche textiler und elektronischer Einzelhandel berücksichtigen.</p>	<p>Das Gutachten sollte klären, inwieweit im Bebauungsplan der in Kerngebieten (MK) zulässige, städtebaulich relevante großflächige Einzelhandel (d.h. Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 800 m²) verträglich mit der Versorgungsfunktion der Innenstadt ist. Dies ist im Hinblick auf die Zentrenrelevanz der Sortimente erfolgt. Im Ergebnis werden im Bebauungsplan großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.</p> <p>Die Einzelhandelssortimente Bekleidung und Elektronik mussten hierfür gar nicht speziell untersucht werden; sie wurden über ihre Eigenschaft als zentrenrelevante Sortimente bereits automatisch mitbetrachtet. Diese Sortimente sind im Plangebiet – wie alle anderen Sortimente – zulässig, wenn sie die Größe von 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, da sie zentrenrelevant sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
12.2.8	<p>Der Einwender empfiehlt für die Häuser 2, 3 und 4 die Ansiedlung eines Outlethandels inkl. Paketdienstleistungen, der auf die gesamte Innenstadt ausgedehnt werden sollte.</p>	<p>Die genannten Häuser beziehen sich auf das Gebiet MU 3 des Bebauungsplans. Es ist unklar, was der Einwender unter einem Outlethandel genau versteht. Daher ist eine konkretere Abwägung kaum möglich.</p> <p>Outlet-Handel findet in der Regel in großflächigen Handelsbetrieben statt („Factory-Outlet-Center“) und ist in der Innenstadt weniger anzutreffen. Outlethandel betrifft oft, aber nicht immer das Sortiment Bekleidung.</p> <p>Falls damit ein übergeordnetes Konzept, wie es in der Stadt Stolberg vorgesehen war, gemeint ist, so geht dies weit über den vorliegenden Bebauungsplan hinaus und wäre gemäß dem Einzelhandelsgutachten in großflächiger Form voraussichtlich nicht im Plangebiet städtebaulich verträglich. Dies müsste unabhängig vom Bebauungsplan geplant werden.</p> <p>Wie in ► Punkt 12.2.7 dargestellt, ist Einzelhandel in allen Sortimentsbereichen zulässig, sofern dessen Verkaufsfläche nicht 800 m² übersteigt und die angebotenen Sortimente nicht zentrenrelevant sind. (Dies trifft sowohl für das MK-Gebiet als auch das hier betroffene MU-Gebiet zu.)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.2.9	<p>Der Einwender verweist darauf, dass die Verkehrsdaten in den Jahren 2018, 2019 und 2022 erhoben worden sind.</p> <p>Der Einwender wünscht eine öffentliche Vorstellung des Verkehrsgutachtens.</p>	<p>Die Verkehrserhebung aus den Jahren 2018 und 2019 wurde durch eine Erhebung im Jahr 2022 validiert, d.h. auf ihre Aussagegenauigkeit geprüft.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt. Von daher konnten alle Interessierten auf das Gutachten zugreifen. Soweit hierzu Fragen offengeblieben wären, hätte dies während des Beteiligungsverfahrens geklärt werden können.</p> <p>Eine Vorstellung des Gutachtens, das konkret für den Bebauungsplan erstellt worden ist, nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird als nicht sinnvoll angesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.	Einwenderin 13 – Schreiben vom 14.07.2022		
	<p>Die Einwenderin äußert sich mit einem Vorschlag als Interessenvertretung der Nutzer der Stadtbücherei, aber auch als Bürgerin zu den Plänen im Rahmen der Bürgerbeteiligung.</p> <p>Die Einwenderin beklagt die Situation im Eingangsbereich der Stadtbücherei: Dieser ist eng, dunkel, wenig einladend und macht Rollstuhlfahrenden und Familien mit Kinderwagen Probleme. Es gibt keine selbstöffnende Schiebetür, das Raumangebot ist minimal und wird durch die Schließfächer noch verkompliziert. Es ist kaum möglich, dass jemand hineingeht und gleichzeitig ein anderer herauskommt; seine Tasche kann man nur einschließen, wenn niemand sonst im Flur ist, weil man sich gegenseitig im Weg ist.</p> <p>Aus Sicht der Einwenderin eröffnet die Neugestaltung des Rathausquartiers mit der Neuansiedlung der VHS, dem zweiten großen kommunalen Bildungsanbieter, direkt neben der Stadtbücherei die Chance, hieran etwas zu ändern. Die Einwenderin regt an, die Stadtbücherei zum Rathausquartier hin mit einem zusätzlichen, einladenden und funktionalen Zugang zu öffnen. Ideal wäre aus Sicht der Einwenderin die Schaffung eines Eingangs an der Achse "Markt" oder eine gemeinsame Unterbringung von VHS und Stadtbücherei als Bildungszentrum.</p> <p>Die Einwenderin bittet, diese Überlegungen in die Planung des Rathausquartiers mit einzubeziehen.</p>	<p>Die Anregung kann ggf. nur im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen des Rathauses (als Hochbaumaßnahme) bzw. des Rathausvorplatzes Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14.	Einwenderin 14 – Schreiben vom 14.07.2022		
14.1	Die Einwenderin stellt fest, dass für sie die vorgelegten Pläne in keinster Weise up to date und schon gar nicht zukunftsfähig sind. Sie verweist auf von Investoren geplante Wohnanlagen, die in der Vergangenheit bereits zur Ghettoisierung beigetragen haben, z.B. Gropiusstadt/Berlin, bis auch Gutenbergstraße/Eschweiler.	Wie bereits unter ► Punkt 9.6 dargestellt, werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan u. a. als Kerngebiet (MK) und Urbane Gebiet (MU) festgesetzt. Die nordwestlich des Rathauses liegende Fläche wird als Kerngebiet ausgewiesen und nimmt ca. 18 % des Plangebietes ein. Wohnnutzungen sind hier ausgeschlossen; möglich sind jedoch vielfältige gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen. Das nord- und südöstlich des Rathauses gelegene Urbane Gebiet nimmt ca. 42,5 % des Plangebietes ein. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Für eine von der Einwenderin erwartete Ghettoisierung des Gesamtareals liegen aufgrund der möglichen Nutzungsvielfalt im Plangebiet keine nachvollziehbaren Gründe vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.2	Die Einwenderin zweifelt an, dass sich die zukünftigen Bewohner der Wohnanlage in den Flächen oder Grüngeländen innerhalb dieser Wohnkomplexe aufhalten werden. Als Beispiel führt die Einwenderin den Brunnenhof an. Dort hat die Einwenderin in den letzten 35 Jahren noch nie jemanden in diesem Innenraum „chillen“ sehen, auch spielen dort niemals Kinder, niemand hält sich dort auf.	Zeichnerisch und textlich werden Festsetzungen getroffen, die zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte in der Planung verankern (Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie, etc.). Grundsätzlich gestattet der Angebotsbebauungsplan durch die Gebietsausweisung „Urbane Gebiete“ eine breite Nutzungsmischung: Der § 6a (2) BauNVO ermöglicht eine Entwicklung des Plangebietes in vielfältige Richtungen; u. a. kann es sich auch zu einem (verdichteten) Wohnstandort in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen entwickeln. Die Aufenthaltsqualität im Plangebiet kann erst nach der Umsetzung der Bauleitplanung beurteilt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.3	Die Errichtung einer Kita inmitten der zu bebauenden Fläche betrachtet die Einwenderin als äußerst fragwürdig. Eine Kita gehört für die Einwenderin an den Stadtrand, dorthin wo frische Luft ist und außerdem habe die Stadt Eschweiler in der Stadtmitte bereits mehrere Kitas.	► Zur „Lage der Kita im Plangebiet“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.4	Die Einwenderin schlägt vor, dass die Stadt das Grundstück zurückkauft und, solange weder Geld noch Konzept zur Bebauung vorhanden sind, dort eine grüne Wiese einzurichten und später, wenn wieder Geld da ist, ein ganz anderes Bauvorhaben, diesmal innovativ und zukunftsorientiert, zu bauen.	Die Immobilie war nie im Eigentum der Stadt Eschweiler, ein „Rückkauf“ somit nicht möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Vorausgehen sollten die Fragen: Was will Eschweiler, wer ist Eschweiler, was ist Zukunft in und für Eschweiler, wer soll nach Eschweiler kommen, welches Leben haben wir derzeit in Eschweiler und welches Leben wünschen wir uns? Fragen, die vor einer weiteren Planung zuerst bearbeitet werden sollten. Bevor die Stadt Eschweiler keine Klarheit über diese grundlegenden Pfeiler hat, betrachtet die Einwenderin derzeit geplante Bauten an dieser Stelle als verantwortungslos für die Zukunft der Stadt.</p>	<p>Grundsätzlich ist jedoch auch ein Kauf des Grundstücks für die Stadt wirtschaftlich nicht darstellbar.</p> <p>Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen Ziele werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.</p>	
15.	Einwender 15.1 – 15.2 – Schreiben vom 15.07.2022 und 21.06.2023		
15.1	Schreiben vom 15.07.2022		
15.1.1	<p>Die Einwender nehmen als Bürger*innen und Anwohnende zum Bebauungsplan 313 wie folgt Stellung:</p> <p>Die Einwender äußern Bedenken gegen das Sicheinfügen, weil sich das gesamte Bauvorhaben, welches auf dem Bebauungsplan 313 aufbauen soll, am Rathauskomplex orientiert und nicht an der umliegenden, bewachsenen und teilweise historischen, denkmalgeschützten Bebauung.</p>	<p>► Zu den „Bedenken gegen das Sicheinfügen“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 9.1</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
15.1.2	<p>Die Einwender äußern Bedenken gegen den Verkehrsfluss, und zwar hinsichtlich des ruhenden als auch hinsichtlich des fahrenden Verkehrs, insbesondere mit Hinblick auf die vorliegenden Verkehrsgutachten. Sie geben zu bedenken, dass die Verkehrsgutachten zum ursprünglich beantragten Bauvorhaben, für welches die Befreiungen erteilt wurden, gefertigt wurden.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzipiert.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
15.1.3	<p>Die Einwender äußern Bedenken gegen eine viergeschossige Bebauung entlang der Dürener Straße, da dort eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden ist, die geplanten Gebäude würden aus Sicht der Einwender die gesamte vorhandene Bebauung überragen und als Fremdkörper erscheinen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet.</p> <p>► Zur „Bebauung entlang der Dürener Straße“ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 9.2.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
15.1.4	<p>Die Einwender äußern Bedenken aufgrund der Vielzahl der entstehenden versiegelten Flächen.</p>	<p>Der Bebauungsplan 313 überplant den Bebauungsplan 89, der für das Plangebiet mit einer überwiegenden MK-Ausweisung eine fast vollständige Versiegelung ermöglicht. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet als Kerngebietsfläche dar. Kerngebietsflächen zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus.</p> <p>Die wichtigsten Plandaten zum Bebauungsplanentwurf werden unter Punkt 9 der Begründung, Teil A aufgelistet. Zudem erfolgt eine Gegenüberstellung</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der beiden Bebauungspläne 89 und 313 in Bezug auf die Verdichtung/Verriegelung des Plangebietes beziehungsweise die ökologische Wertigkeit im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.</p> <p>Im Ergebnis ergibt sich durch die Überplanung eine deutliche Verbesserung in der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes.</p>	
15.1.5	<p>Die Einwender äußern Bedenken, da die Gebäudehöhen, die Trauf- und Firsthöhen nicht festgelegt sind. Aus diesem Grund können die Einwender die fertigen Gebäudehöhen nicht einschätzen. Für einen städtebaulichen Entwurf ist dies jedoch aus Sicht der Einwender von Bedeutung.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde überarbeitet. Im Plangebiet werden in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen im Kerngebiet und den Urbanen Gebieten maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhen festgesetzt.</p> <p>(► siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.2.5)</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
15.1.6	<p>Die Einwender äußern Bedenken, da kein städtebauliches Konzept vorhanden ist bzw. dieses den Einwendern zumindest nicht bekannt ist. Aus Sicht der Einwender dient der Bebauungsplanentwurf nur den Interessen des Investors, nicht jedoch den Interessen der Stadt Eschweiler, insbesondere da keine Alternative präsentiert wird und auch nicht bekanntgegeben wird, welches städtebauliche Konzept der Stadt Eschweiler hinter dem Bebauungsplanentwurf ist.</p> <p>Die Einwender äußern Bedenken, da unklar ist, ob die Stadt Eschweiler ein städtebauliches Konzept mit diesem Bebauungsplan verfolgt; dieses ist den Einwendern jedenfalls nicht bekannt.</p>	<p>Ab 2017 wurden unterschiedliche städtebauliche Ideen bzw. Alternativplanungen für das Plangebiet im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss oder im Rat der Stadt Eschweiler vorgestellt und beraten. Sie sind u. a. in den Sitzungsvorlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • VV Nr. 021/17 als Anlage 2, • VV Nr. 048/19 als Anlagen 3 ff. oder • VV Nr. 403/21 als Anlagen 1 – 3 (3 Varianten) <p>beigefügt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im formalen Planverfahren gem. §§ 1 ff. BauGB als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Dabei ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, sich ein Vorhabenkonzept zu eigen zu machen und dieses planungsrechtlich vorzubereiten (projektorientierter Bebauungsplan), sofern auch städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan und auch die Begründung zum Bebauungsplan wurden überarbeitet. Das städtebauliche Konzept wird in der Begründung ausführlich erläutert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.1.7	<p>Die Einwender zweifeln an, dass mit dem Bebauungsplan 313 eine Anbindung des Gebietes sowohl an die alte Bebauung zur Indestraße, Peilgasse als auch zum Marktplatz gelingen kann.</p>	<p>Zur Sicherung attraktiver Wegeverbindungen setzt der Bebauungsplan keine öffentlichen Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind. In zentraler Lage des Plangebietes wird eine breite Wegeverbindung von West nach Ost führen. Von dieser zentralen Achse führen Verbindungen in Richtung Indestraße und Dürener Straße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.	
15.2	Schreiben vom 21.06.2023		
15.2.1	<p>Die Neuplanung des Investors erfüllt gemäß den Einwendern nicht die Ziele der Stadt Eschweiler zur Stadtentwicklung.</p> <p>Die nördliche Innenstadt wird nicht an die restliche Innenstadt und der historische Marktplatz nicht an das neu zu bebauende Areal angebunden.</p> <p>Es erfolgt eine „weitere Spaltung der Stadt“ oder zumindest eine Vertiefung der „Spaltung“.</p>	<p>Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele sind in der Begründung unter Punkt 2 zusammengefasst. Diese stehen im Einklang mit den in verschiedenen Kontexten von der Stadt Eschweiler formulierten Zielen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt.</p> <p>► Zur Anbindung siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.3.6.</p> <p>Dass mit einer innerstädtischen Bebauung eine „Spaltung der Stadt“ gefördert wird, kann nicht nachvollzogen werden. Es bestehen Anbindungen als Wegebeziehungen zur Dürener Straße, Wollenweberstraße, Peilsgasse und Indestraße, auch wenn diese offensichtlich den Einwendern nicht ausreichen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.2.2	Diese Planung verstößt gemäß den Einwendern gegen die Bestandsrechte der Anwohner. Sie dient lediglich den Interessen des Investors und nicht der Stadt Eschweiler und ihrer Bürger*innen.	<p>Soweit sich die Anwohner in ihren Rechten verletzt sehen, wird auf die konkreten Anregungen der Einwender im Folgenden verwiesen.</p> <p>Die Anlieger von unbebauten Grundstücksflächen müssen – gerade in der Innenstadt – grundsätzlich damit rechnen, dass auch eine höhere Bebauung erfolgen kann als eine vorherige Bebauung.</p> <p>► Zur Investorenplanung siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.22 und ergänzend Punkt 9.4.5.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.2.3	<p>Die Einwender merken an, dass im Jahr 2022 im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung perspektivische Darstellungen gezeigt wurden. Im Aushang zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen fehlen diese Darstellungen hingegen. Die Einwender halten diese Darstellungen jedoch für unabdingbar, damit Bürger*innen, die keine Bebauungspläne lesen können, eine Stellungnahme abgeben können.</p> <p>Die perspektivische Darstellung ist gemäß den Einwendern nicht maßstabsgetreu und teilweise irreführend, weil die Baukörper im Verhältnis zur umliegenden Bebauung kleiner dargestellt werden als die umliegende Bebauung. Die Einwender befürchten, dass deswegen „so gut wie keine Rückläufe“ aus der Bürgerschaft kommen werden, was dem Sinn und Zweck der Öffentlich-</p>	► Zur Auslegung der Perspektiven des städtebaulichen Konzeptes siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 9.2.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>keitsbeteiligung widerspricht. Die laufende Offenlage soll nach ihrer Auffassung abgebrochen und mit den Darstellungen und Gegenüberstellungen neu durchgeführt werden.</p>		
15.2.4	<p>Die Planung fügt sich nach Ansicht der Einwender nicht ein, weil sich die geplante Bebauung bzw. der Bebauungsplan am Rathauskomplex orientiert und nicht an der umliegenden, bewachsenen und teilweise historischen, denkmalgeschützten Bebauung.</p> <p>Die Dürener Straße ist ein historischer Straßenzug mit mehreren Baudenkmalern. Die Dürener Str. weist eine 2- bis 3-geschossige Bebauung auf. Die geplante Bebauung mit mindestens 4 Geschossen wird die restliche Bebauung „bei Weitem überragen“, um mindestens 1-2 m.</p> <p>Den Einwendern ist unklar, wie hoch die Gebäude letztlich werden.</p> <p>Auch die geplante Bebauung mit Flachdächern an dem historischen Straßenzug mit den Baudenkmalern und die uneinheitliche Baulinie entlang der Dürener Straße fügen sich nach der Auffassung der Einwender nicht ein.</p> <p>Die geplante Bebauung im Bereich der Kurve der Dürener Str. ca. ab Hausnr. 63 (Bebauung vor dem Haus Lersch), führt gemäß den Einwendern zu einer Verengung, Verschattung und Verdunkelung der Straße und der gegenüberliegenden Bebauung.</p> <p>Dies führt zu einer Entwertung der Bestandsimmobilien auf beiden Seiten entlang der Dürener Straße.</p> <p>Die geplante Bebauung fügt sich nicht ein, ist unharmonisch und entspricht auch nicht einer modernen Stadtplanung.</p> <p>Es bestehen 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. Die Bebauung noch vor Karstadt erreichte ebenfalls nicht die nunmehr angestrebten Höhen.</p> <p>Als Ergebnis schlagen die Einwender vor, die gesamte geplante Bebauung soweit zurückliegend wie die zurückliegenden Gebäude (anfangs des Planungsgebietes entlang der Dürener Str., also der erste Bereich), und zusätzlich diese in der Höhe entsprechend zu planen.</p>	<p>► Zur maßstäblichen Bebauung und Einpassung in den Gebäudebestand siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 9.1.1, 9.4.1 und 9.4.2.</p> <p>Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.</p> <p>► Zur Entwertung der Bestandsimmobilien siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkt 6.2.4.</p> <p>Eine nachhaltige und „moderne Stadtplanung“ zeichnet sich nicht zuletzt dadurch aus, dass sie innerstädtische Verdichtungspotenziale nutzt, um die zusätzliche Bodeninanspruchnahme zu reduzieren.</p> <p>Um die Gestaltung der Baukörper an die denkmalgeschützten Gebäude anzugleichen, wurde für einen Bereich zur Dürener Straße im Bebauungsplan ein Schrägdach festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
15.2.5	Es werden Bedenken hinsichtlich des ruhenden und des fahrenden Verkehrs vorgetragen. Wesentliche Verkehre, hier wird speziell der Bring- und Holverkehr der Kita genannt, werden nach Auffassung der Einwender nicht im Verkehrsgutachten berücksichtigt.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 6.3.3, 11.2, 12.1.2 und 12.2.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.2.6	Weiter bestehen Bedenken gegen die ersatzlose Streichung aller Parkplätze an der Dürener Straße / Wollenweberstraße und Peilsgasse. Dies verstößt gegen die Bestandsrechte der Anwohner.	Es gibt kein Bestandsrecht von Anwohnern auf Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum dienen der Allgemeinheit. Grundsätzlich sollen für Bauvorhaben bzw. Gebäude Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.2.7	Die Bedenken zur geplanten Bebauung mit 4 Geschossen entlang der Dürener Straße werden wiederholt. In der Dürener Straße ist eine 2- bis 3-geschossige Bebauung vorhanden; die geplanten Gebäude würden die bestehende Bebauung überragen und als Fremdkörper erscheinen.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 15.2.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.2.8	Der innenliegende Parkplatz im Plangebiet führt nach den Einwendern zu einer großen versiegelten Fläche. Dies ist keine moderne Planung, nicht nachhaltig und wäre „eine Katastrophe“. Eine Ausgleichsfläche ist dafür nicht geplant. Die Bedenken werden auf die vielen weiteren entstehenden, versiegelten Flächen übertragen.	Neubauvorhaben müssen den erforderlichen Bedarf an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung nachweisen. Hierfür sind bereits entsprechende Tiefgaragen geplant bzw. durch den Bebauungsplan ermöglicht. Nicht zuletzt für einen möglichen Einzelhandelsbetrieb wird es als sinnvoll angesehen, zusätzlich oberirdische Parkplätze anzuordnen. Dies ist immer noch gängige Praxis bei Neubauvorhaben. Damit wird nicht zuletzt ein möglicher Parksuchverkehr in den angrenzenden Straßen reduziert. Eine Ausgleichsfläche ist für den Parkplatz aus den folgenden Gründen nicht erforderlich: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, gemäß dem der Bebauungsplan 89 aus dem Jahr 1977 (rechtskräftiger Planungszustand) eine nahezu völlige Vollversiegelung zulässt. Der Bebauungsplan 313 ermöglicht durch entsprechende Festsetzungen u.a. zur Bepflanzung einen rechnerischen Überschuss, so dass im Ergebnis kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich ist. Diese Gesamtbetrachtung beinhaltet auch den geplanten Parkplatz. ► Zur hohen Versiegelung siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 15.1.4.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.2.9	Der Entwurf dient nach den Einwendern nicht dem städtebaulichen Konzept; stattdessen dient der o.g. Entwurf nur den Interessen des Investors anstatt den Interessen der Stadt.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 15.2.1 sowie Punkt 5.2.22 und ergänzend Punkt 9.4.5.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
15.2.10	Es bestehen Bedenken, dass der Bebauungsplan eine Anbindung des Gebietes an die alte Bebauung, an die Indestraße, an den Marktplatz und eine Verbindung der nördlichen Innenstadt gerade nicht ermöglicht.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 5.2.21 und 15.2.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.	Einwenderin 16 – Schreiben vom 14.07.2022 (Posteingang 15.07.2022)		
	Die Einwenderin ist Eigentümerin u. a. der Immobilie Ecke Wollenweberstraße/Markt. Sie ist aus verschiedenen Gründen nicht mit dem Bebauungsplan einverstanden:		
16.1	Für die Einwenderin ist die teilweise vorgesehene VIII-Geschossigkeit nicht tragbar. Sie beklagt, dass dies die umliegenden Straßen verdunkelt und in keiner Weise zur Attraktivität der Stadt beiträgt. Sie gibt zu bedenken, dass aufgrund fehlender Höhenfestsetzungen auch bei geringer Geschossigkeit sehr massive Baukörper entstehen können. Sie weist darauf hin, dass Wohn- und Gewerbeeinheiten unterschiedliche Höhen erfordern und zudem Keller-, Staffel- oder Dachgeschosse eine sehr ausbaufähige Höhe der Gebäude ermöglichen.	Die im Plangebiet liegende sowie an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung in der Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse wurde aufgenommen. In der Begründung unter Punkt 1.2 – Heutige Situation – zeigen einige schematische Abbildungen die Bestandssituation. Insbesondere in den Straßenabschnitten mit gegenüberliegender historischer Bausubstanz wurden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen zur Lage der Baukörper, zu den Dachformen und Gebäudehöhen „stadtmaßstäblich“ überarbeitet. Im Plangebiet werden in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen im Kerngebiet und den Urbanen Gebieten maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhen festgesetzt. Die Geschossigkeit innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Rathaus) wurde auf max. VI reduziert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
16.2	Für die Einwenderin ist nicht erkennbar, ob die Fassadengestaltung der Neubebauung von ansprechender Qualität und Ausführung ist und eine Verschönerung der Innenstadt darstellt.	Für das Plangebiet wird auf eine Festsetzung zur Fassadengestaltung verzichtet. Daher kann die Einwenderin auch keine Hinweise zur Fassadengestaltung aus den Festsetzungen ableiten. Zielsetzung und Regelungsgehalt gestalterischer Festsetzungen sind im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf private Belange, insbesondere auf die Eigentumsfreiheit, abzuwägen und zu begründen. In der Vergangenheit wurden im Bereich der Innenstadt Eschweilers keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgestellt, die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beinhalten. Dies ist darin begründet, dass es bei der Unterschiedlichkeit der hier vorhandenen Bauformen und -gestaltungen zumeist an einer erforderlichen Argumentation für eine solche baugestalterische Festlegung mangelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.3	Aus Sicht der Einwenderin ist der hohe Anteil an Wohn- und Geschäftsfläche am Bedarf vorbeigeplant. Sie verweist auf den bereits hohen Leerstand in der Stadt Eschweiler. Sie vermutet, dass die Gewerbe- und Bürofläche durch	Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten keine konkreten Vorhaben fest. Grundsätzlich gestattet der Angebotsbebauungsplan durch die Gebietsausweisung Urbane Gebiete (MU) und Kerngebiet (MK) eine breite Nutzungsmischung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Umzug alter Händler besetzt wird, was weitere Leerstände/-flächen in der Innenstadt zur Folge haben wird.	Zum Schutz des Einzelhandels in der südlichen Innenstadt wird durch textliche Festsetzung die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.	
16.4	Die Einwanderin befürchtet, dass das hohe Aufkommen von Wohnungen zu einer Ghettobildung führt.	<p>Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten keine konkreten Vorhaben fest.</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan u. a. als Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die nordwestlich des Rathauses liegende Fläche wird als Kerngebiet ausgewiesen und nimmt ca. 18 % des Plangebietes ein. Wohnnutzungen sind hier zwar ausgeschlossen, möglich sind jedoch vielfältige gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen. Das nord- und südöstlich des Rathauses gelegene Urbane Gebiet nimmt ca. 42,5 % des Plangebietes ein. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.</p> <p>Für eine von der Einwanderin erwartete Ghettoisierung des Gesamtareals liegen aufgrund der möglichen Nutzungsvielfalt im Plangebiet keine nachvollziehbaren Gründe vor.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.5	<p>Die Einwanderin regt an, dieses Herzstück der Stadt dazu zu nutzen, die Aufenthaltsqualität zu steigern, mehr Grünfläche und Kultur zu planen, den Schwerpunkt der Planung nicht auf Wirtschaftlichkeit und möglichst hohe Ausnutzung der Fläche in Bauvolumen zu legen.</p> <p>Die Einwanderin vermisst auf den im Plan dargestellten Grünflächen (= Restflächen neben den Gebäuden) eine zentrale Fläche, die zum Verweilen einlädt.</p>	<p>Eine hohe bauliche Dichte im Zentrum Eschweilers ist in der direkten Nachbarschaft an der Indestraße bereits vorhanden und wird auch für das Plangebiet städtebaulich gewünscht. Unter dem Aspekt des nachhaltigen Umgangs mit der endlichen Ressource Boden ist eine höhere Ausnutzung in diesem zentralen Bereich städtebaulich vertretbar.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Straßengevierts keine öffentlichen Grün-, Straßen- oder Platzflächen fest. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über Flächen, die mit einem entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht (Gehrecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu belasten sind.</p> <p>Ausbau und Gestaltung dieser Flächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
17.	Einwender 17 – Schreiben vom 15.07.2022 und 25.08.2022		
17.1	<p>Der Einwender wiederholt seine Bedenken aus der Bürgerinformation am 08.06.2022 mit seinem Schreiben:</p> <p>Der Einwender beanstandet die Stellplatzberechnung des Investors: Er berechnet bei 200 Wohneinheiten ca. 500 Bewohner.</p> <p>80 Wohnungen altersgerecht x ca. 1,5 Mieter/Wohnung = 120 Bewohner</p> <p>80 Tiefgaragenstellplätze sind geplant.</p> <p>Dies scheint aus Sicht des Einwenders sinnvoll.</p> <p>Somit verbleiben noch 380 Bewohner für ca. 120 Wohnungen.</p> <p>Hierfür sind 120 Tiefgaragenstellplätze geplant.</p> <p>In der Rechnung des Einwenders verbleiben 260 Mitbewohner ohne Stellplatz. Wenn nur jeder 4. der 260 Mitbewohner zusätzlich ein Auto hat, so fehlen aus Sicht des Einwenders 55 Parkplätze, bei jedem Dritten sind es schon 86.</p> <p>Dem Einwender erscheint die Stellplatzplanung erheblich zu gering. Er vermutet, dass dies zu Parkplatzproblemen für Mieter, für Anwohner aber auch für Kunden der Geschäftsleute führen wird.</p>	<p>Eine Stellplatzberechnung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht vor.</p> <p>Grundsätzlich werden die erforderlichen Stellplätze für Neubauvorhaben im Rahmen der Bauantragstellung ermittelt. Die Herstellung dieser Stellplätze erfolgt bei der Umsetzung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
17.2	<p>Er gibt zu bedenken, dass die Parkplatzinfrastruktur im öffentlichen Bereich die maximale Grenze schon überschritten hat.</p> <p>Dazu erläutert der Einwender:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Bauprojekt liegt mitten in der Stadt. • Das Parken in den umliegenden Straßen ist allesamt gebührenpflichtig: Dürener Straße, Indestraße, Wollenweberstraße, Obere Grabenstraße, Uferstraße, Marktplatz etc. • Auf der Peilsgasse gibt es keine Parkplätze, einige private. • Grabenstraße, Neustraße und Englerthstraße sind Fußgängerzonen. • Ein Parkhaus bzw. großflächige Parkplätze sind in der Umgebung nicht vorhanden • Parkflächen auf privaten Flächen z.B. Garagen gibt es im Immobilienmarkt so gut wie nicht. 	<p>Bis 2017 stand ein Parkhaus in dem Bereich der Peilsgasse. Dieses Parkhaus wurde durch einen Investor in den 1970er Jahren errichtet und betrieben. Da ein Betrieb des Parkhauses nur mit der Erhebung einer Parkgebühr wirtschaftlich möglich, erhob der Investor einige Jahre nach der Inbetriebnahme für das ursprünglich gebührenfreie Parkhaus eine Parkgebühr.</p> <p>Nach der Einführung der Gebühr reduzierte sich die Auslastung des Parkhauses erheblich. Leerstand, Vandalismus und hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten führten zur Schließung und letztendlich zum Abriss der Anlage an der Peilsgasse.</p> <p>Die Abwälzung der Pflicht, notwendige Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen, kann nicht auf den öffentlichen Raum verlagert werden. Sollen notwendige Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, ist dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Der Einwender stellt fest, dass hier ein Parken gebührenpflichtig ist und dazu der alltägliche Parkalltag kommt.</p>	<p>zu sichern. Diese Sicherung kann auch z. B. in privaten Parkhäusern erfolgen. Die Errichtung einer solchen Anlage ist im Plangebiet grundsätzlich möglich.</p>	
17.3	<p>Der Einwender führt als Beispiel das Rathaus an: Für die ca. 600 Mitarbeiter sind nur ca. 60 Parkplätze vorhanden.</p> <p>Er kalkuliert, dass täglich ca. 150 - 200 Mitarbeiterfahrzeuge in der Regel Wochentags gegen 8:00 – 9:00 h gebührenfrei im Bereich Kolpingstraße, Carbynstraße, Parkstraße, Peter-Liesen-Straße, Preyerstraße bis hoch zu Gartenstraße parken.</p> <p>Zuvor kommen noch die Schüler des Städtischen Gymnasium die ihre Fahrzeuge, nach Erfahrungen des Einwenders, auch im oben beschriebenen Bereich parken.</p> <p>Der Einwender ist verwundert über die Menge der Fahrzeuge und er erwartet, dass sich der Radius erweitern wird und das Parken für Anwohner der Innenstadt noch mehr zunehmen wird.</p>	<p>Die BauO NRW gibt im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr auslösen, als Pflicht die Herstellung von Stellplätzen vor.</p> <p>Das Städtische Gymnasium liegt außerhalb des Plangebietes. Der Stellplatzbedarf für das Rathaus wurde im Rahmen des Bauantrags zum Rathausneubau ermittelt. Die Baugenehmigung wurde am 11.06.1976 erteilt (► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.13).</p> <p>Nicht nur für die von dem Einwender aufgeführten öffentlichen Nutzungen gilt, dass notwendige Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden müssen. Auch die Anwohner haben diese Pflicht. Ein Recht auf das Abstellen des Fahrzeugs im öffentlichen Straßenraum besteht nicht.</p> <p>Grundsätzlich werden die erforderlichen Stellplätze für die Neubauvorhaben im Rahmen der Bauantragstellung ermittelt. Die Herstellung dieser Stellplätze erfolgt bei der Umsetzung der Bauprojekte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
17.4	<p>Der Einwender stellt fest, dass im Gegensatz dazu 200 Parkplätze für 2 Supermärkte ebenerdig geplant sind. Er zitiert Aussagen aus der Bürgerinformationsveranstaltung, wonach dies die minimalste Größe ist, die von Pächtern der Märkte mitten in der Stadt gefordert wird.</p> <p>Um eine Vorstellung der Dimension des Parkplatzes zu vermitteln, führt er als Vergleich die Parkplatzfläche Edeka/Aldi/DM in Dürwiß an, die nicht die Größe hat.</p> <p>Der Einwender vermutet, dass das Einkaufen ohne Auto in der Stadt durch die Nähe der Supermärkte wahrscheinlich von vielen Bürgern genutzt werden wird. Er rechnet hier mit ca. 1.500 Konsumenten.</p> <p>Daher geht der Einwender davon aus, dass der Parkplatz in seiner Mindestgröße zu groß ist, was man sich aus seiner Sicht zu Nutzen machen sollte. Er hält eine größere Tiefgarage für die Bewohner nicht für umsetzbar, da es für den Bauherrn absolut unrentabel ist.</p> <p>Er sieht es als umsetzbar an, mehr Parkraum für die Bewohner des Quartiers, ohne Mehrkosten und zu dem noch rentabel zu ermöglichen, wenn für die</p>	<p>Wie unter ► Punkt 17.3 bereits dargestellt, werden die erforderlichen Stellplätze für Neubauvorhaben grundsätzlich im Rahmen der Bauantragstellung ermittelt. Die Herstellung dieser Stellplätze erfolgt bei der Umsetzung des Bauprojektes.</p> <p>Eine potentielle Vermietung von Stellplätzen nach Umsetzung des Bauprojektes ist mit den jeweiligen Eigentümern zu verhandeln.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Bewohner des Quartiers ein Sonderparkrecht auf dem Parkplatz der Supermärkte vorhanden wäre.</p> <p>Für den Einwender könnte die Umsetzung so aussehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkrecht nur spezifisch fürs Auto • Erkennbar durch ausgegebene Ausweise • Kein Platzrecht • Keine Zeitbeschränkung beim Parken • Limitierte Ausgabe der Parkausweise, nach Praxis steigend • Über Vertrag • 30 € für den undefinierbaren Platz • Pachteinnahme nach Praxis monatlich • An der Schranke Erkennung 		
17.5	<p><u>Schreiben vom 25.08.2022:</u></p> <p>Der Einwender äußert seine Verwunderung darüber, dass er keine Mitteilung über das Ergebnis zu seiner Stellungnahme erhalten hat, und er vermutet eine bewusste Verzögerung.</p> <p>Der Einwender schlägt die Straßenbenennung - Judenstraße – vor.</p>	<p>Die formelle Behandlung der Stellungnahme des Einwenders kann erst im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss behandelt werden. Daher war eine frühere Information über das Ergebnis der Abwägung zu seiner Stellungnahme nicht möglich. Nach dem Beschluss des Rates kann erst das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt werden.</p> <p>Grundsätzlich entscheidet der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss über die Straßenbenennung (Namenswahl aus der Vorschlagsliste insgesamt). Der Vorschlag des Einwenders wird in die Liste der beantragten Straßennahmen aufgenommen.</p> <p>Da das innere Plangebiet nicht durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erschlossen wird, ist eine Straßenbenennung z.Z. nicht erforderlich.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.	Einwender 18 – Schreiben vom 17.07.2022		
	<p>Der Einwender beklagt, dass sich die Stadt Eschweiler die Nachhaltigkeit zwar ganz groß auf die Fahnen schreibt, er als Bürger davon allerdings nicht viel mitbekommt. Er schlägt vor, mit dem RathausQuartier ein Leuchtturmprojekt zu verfolgen, um die Elektromobilität und die Energieversorgung ganz besonders nach vorne zu bringen. Dazu bringt er die folgenden Vorschläge ein:</p>		

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
18.1	<p><u>Vorschlag Energieversorgung</u></p> <p>Da er auf den Plänen von Ten-Brinke nur vereinzelt Solarmodule auf den Dächern sieht, schlägt er vor, dies flächendeckend zu machen. Er weist darauf hin, dass die vorgesehene Begrünung der Dächer sicherlich kein Hindernis sein kann, da diese zwei Nutzungen sich nicht gegenseitig ausschließen bzw. sich kombinieren lassen.</p> <p>Zudem würde man viel Energie bereitstellen können für den zweiten Vorschlag des Einwenders (siehe 18.2).</p>	<p>Im Bebauungsplan werden zukunftsfähige bzw. nachhaltige Aspekte durch textliche Festsetzungen verankert (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung solarer Energie).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
18.2	<p><u>Vorschlag E-Mobilität</u></p> <p>Der Einwender stellt fest, dass in Zukunft die paar AC-Ladesäulen verteilt über die Stadt nicht ausreichen werden, um die immer größer werdende Flotte der E-Mobile mit Strom zu versorgen.</p> <p>Er sieht hier die Möglichkeit, die Versorgung von E-Mobilen größer zu denken. Daher fordert der Einwender:</p> <ul style="list-style-type: none"> • jeden Bewohnerstellplatz des Komplexes zumindest mit einem dauerbelastbaren 220V-Anschluss mit 3,7 kW auszustatten (zumindest sollte das aber für eine einfache Nachrüstung mit entsprechenden Leerrohren berücksichtigt werden) sowie • die im RathausQuartier entstehenden öffentlichen Stellplätze zu einem Drittel/der Hälfte mit Ladestationen mit 11KW auszustatten - respektive für deren nachträgliche Errichtung ebenfalls mit Leerrohren vorzubereiten. <p>Zudem wünscht sich der Einwender auch in der Stadt 1-2 Schnellladesäulen mit DC und bis zu 150 kW evtl. aufgeteilt auf zwei Ladepunkte (mit je 75 kW), da sie nach seiner Einschätzung in Zukunft immer nötiger werden.</p> <p>Er fordert zur Steuerung der Stromentnahmespitzen bei so vielen Ladepunkten ein ausgeklügeltes Lademanagement, das ggfs. die Ladeleistung der einzelnen Ladepunkte reduzieren könnte, damit es nicht zu einer Überlastung des Stromnetzes kommt.</p>	<p><u>Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Eschweiler</u></p> <p>Zum Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Eschweiler nahm der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die Sitzungsvorlage Nr. 196/22 zur Kenntnis. Im Sachverhalt dieser Vorlage wird u. a. erläutert, dass die StädteRegion Aachen ein Beratungsunternehmen mit der Erstellung einer Studie beauftragt hat, um den zukünftigen Bedarf an Ladeinfrastruktur (LIS) im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum abzuschätzen. Aus der Studie geht hervor, dass in Eschweiler der Bedarf für den Ausbau der LIS im öffentlichen Bereich in den stark verdichteten innerstädtischen Quartieren, die durch Straßenparken und hohen Parkdruck gekennzeichnet sind, am größten ist (Bedarf: 99 Ladepunkte bis 2031). In den weniger verdichteten Räumen werden die Ladevorgänge dagegen zukünftig vorrangig im privaten Bereich stattfinden.</p> <p>Wie in der Sitzungsvorlage erläutert, wird die Stadt Eschweiler in einem ersten Schritt 15 weitere Standorte für „Normalladestationen“ (AC-Ladesäulen / max. 22 kW) im öffentlichen Raum für den ersten Planungshorizont 2022-2025 vorsehen. Für diese 15 möglichen Standorte, welche sich alle auf Parkplätzen mit Senkrecht- und Schrägparkständen beschränken, wurde von Seiten der Regionetz GmbH eine ausreichende Netzkapazität bestätigt.</p> <p>Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) hat im August 2021 im Rahmen des „Deutschlandnetzes“ 1000 „Schnelllade-Hubs“ (bis zu 300 kW) abseits der Bundesautobahnen im Wettbewerb ausgeschrieben.</p> <p>In der Sitzungsvorlage Nr. 196/22 wird erläutert, dass für Eschweiler ein sogenannter „Schnelllade-Hub“ mit 12 Schnellladepunkten, Überdachung und Versorgungsinfrastruktur (Kiosk, Toiletten) vorgesehen ist. Mit dem „Schnelllade-Hub“, der wahrscheinlich Ende 2023 in Betrieb gehen wird, würde das</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>derzeitige Angebot von 5 Schnellladestationen (DC-Laden bis 350 kW) mit insgesamt 13 Ladepunkten nahezu verdoppelt. Der Schnelllade-Hub im Innenstadtbereich dient eher dem örtlichen Bedarf. Durch ihn kann ein Großteil des Bedarfs an öffentlichem Laden abgedeckt werden, was evtl. die Anzahl weiterer „Normalladestationen“ reduzieren würde.</p> <p><u>Stellplatzsatzung Stadt Eschweiler</u></p> <p>In der „Satzung über die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Eschweiler vom 01.01.2020 wird unter § 4 (4) und (5) festgesetzt:</p> <p>„(4) Bei Neubauten ist ab drei Wohneinheiten die Möglichkeit zu schaffen, mindestens einen notwendigen Stellplatz mit Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge herzurichten. Ab 10 Wohneinheiten ist die Möglichkeit für 10 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen. Eine Herrichtung ist dann anzunehmen, sofern die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von Ladeinfrastruktur (Leerrohre) geschaffen werden.</p> <p>(5) Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen sind für mindestens 35% der herzustellenden Fahrradabstellplätze die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung zu schaffen. Vorzusehen ist eine diebstahlschutzgeschützte Lademöglichkeit in unmittelbarer Nähe der Fahrradabstellplätze. Absatz 4 Satz 3 gilt entsprechend.“</p> <p>Ein über die aktuelle Stellplatzsatzung hinausgehender Regelungsbedarf wird für das Plangebiet nicht gesehen.</p>	
19.	Einwender 19 - Schreiben vom 19.08.2022 (Posteingang 22.08.2022)		
19.1	<p>Der Einwender äußert seine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssituation</p> <p>Der Einwender hat sich anhand des im Flur ausgehängten B-Planentwurfs nach der verkehrlichen Anbindung erkundigt. Ihm wurde erklärt, dass beabsichtigt sei, jedenfalls den nördlichen Teil der Wollenweberstraße als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Richtung Indestraße zu gestalten. Als Anlieger der Peter-Paul-Straße im Bereich zwischen Kolpingstraße und Preyerstraße halte er die Maßnahme für nicht ausreichend.</p> <p>Der Einwender macht auf den Verkehr durch das Städtische Gymnasium, das Jugendheim, das Amtsgericht Eschweiler und Besucher des Marktviertels</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ erarbeitet. Untersucht wurden das Verkehrsaufkommen im Bestand und der Prognose, die verkehrlichen Lärmparameter wurden ermittelt und die Erschließung konzipiert. Gegenstand des Gutachtens war auch die veränderte Verkehrsführung in der Wollenweberstraße. Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht sowie digital zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	aufmerksam. Sowie der Verkehr in Richtung Dürwiß, Weisweiler und Düren. Die Geräuschemissionen seien schon jetzt enorm.	<p>Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung wurde als Grundlage für schalltechnische Ausbreitungsberechnungen herangezogen. Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt und zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dokumentiert.</p> <p>Darüber hinaus wurden auch die im Zusammenhang mit dem zukünftigen Betrieb in der Nachbarschaft einwirkenden Geräusche berechnet und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm verglichen. Der Gutachter stellt dar, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während des Tages- und Nachtzeitraumes an allen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft unterschritten, also eingehalten werden.</p>	
19.2	Auch die Parkmöglichkeiten gibt der Einwender zu bedenken. Er ist der Meinung, dass der anfahrende Verkehr über die Dürener Straße versuchen wird, die vorhandenen Parkmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen. Auch während der Nacht und insbesondere an den Wochenenden ist die geräuschkmäßige Belastung durch den Besucherverkehr für die Anwohner der Peter-Paul-Straße zu groß.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 19.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.3	Der Einwender regt an, die verkehrsmäßige Erschließung zu prüfen.	► Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 19.1.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
20.	Einwender 20 – Schreiben vom 04.06.2023, 20.06.2023 und 22.06.2023 (inhaltsgleich)		
20.1	Der Einwender fragt, wo er in den ausgelegten Unterlagen die Parkplätze finden kann.	<p>Im Bebauungsplan werden keine Parkplätze (öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz) festgesetzt. Abhängig von den zukünftigen Straßenquerschnitten der Dürener Straße und Peilsgasse werden dort Stellplätze angeordnet. Dies wird jedoch im Zuge der Ausbauplanung entschieden und ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Anordnung bzw. Zulässigkeit von Stellplätzen auf den privaten Flächen. Diese sind im Plan mit einer rot gestrichelten Linie umrandet.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.