

Heike Hillenberg - Stellungnahme zum Bebauungsplan 14 (Amtsblatt Nr. 18 v. 04.07.2024) sowie Sitzungsvorlagen 142/24 und 146/24 v. 20.06.2024

Von: [REDACTED]
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 22.08.2024 13:09
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan 14 (Amtsblatt Nr. 18 v. 04.07.2024) sowie Sitzungsvorlagen 142/24 und 146/24 v. 20.06.2024
Anlagen: Bebauung Fuchs Gelände - Fragen an die Stadt Eschweiler.odt

61 / Planungsamt

22. Aug. 2024

[Handwritten Signature]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Ihre Antworten bzw. Berücksichtigungen in Ihren laufenden Planungen zu unseren Fragen bzw. Anregungen, die wir in der Anlage aufgelistet haben. Sollten Sie die Anlage nicht korrekt angezeigt bekommen, bitten wir um Ihre Rückinfo.

Vielen Dank und freundliche Grüße

[REDACTED]

23.08.2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan 14 (siehe Amtsblatt Nr. 18 v. 04.07.24, Pkt. 63 und 64) sowie Sitzungsvorlagen 142/24 und 146/24 v. 20.06.24

Als Besitzer und Bewohner der Bestandsimmobilie [REDACTED] stellen sich uns nach gründlicher Recherche der öffentlich gemachten Unterlagen eine Reihe von Fragen, da wir hier massive Eingriffe in unser Wohnumfeld und damit unserer Wohnqualität befürchten.

Zu folgenden Fragen bzw. Anregungen erwarten wir daher von Ihnen Antworten bzw. Berücksichtigungen in Ihren weiteren Plänen zur Erschließung des ehemaligen Fuchsgeländes.

1. Der bereits heute bestehende Parkdruck auf der Jülicher Straße wird durch Wegfall von heute noch bestehenden Parkplätzen bzw. durch zusätzliche Fahrzeuge der Bewohner bzw. Gäste des künftig dicht bebauten Geländes und der geplanten Altenwohnanlage extrem zunehmen. Wie können Sie sicherstellen, dass die heutigen Bewohner der Jülicher Str. dann noch Parkplätze in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnhäuser finden? Werden an der neuen Durchgangsstraße genügend Parkplätze eingeplant?
2. Bereits heute ist die Jülicher Str. verkehrstechnisch sehr belastet. Wie stellen Sie künftig den reibungslosen Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrzeugzunahmen der 348 neuen Familien, der Feuerwache und weiteren X Familien aus dem künftigen Wohngebiet ehemaliges Valspar-Gelände sicher?
3. Ist für die Feuerwache eine Ampelanlage geplant? Falls ja, wo wird diese Anlage installiert?
4. Wie stellen Sie sicher, dass die Immissionsbelastungen durch die geplante Durchgangsstraße und die Feuerwache für die Bestandsimmobilien nicht deutlich zunehmen? Ist vorgesehen, die Besitzer der Bestandsimmobilien für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz finanziell zu unterstützen?
5. Wie wir den zur Zeit aktuellen Bebauungsplänen entnehmen können, werden die Bauhöhen mit 3+S und 4+S angegeben. Faktisch entspricht das einer Bauhöhe von vier bzw. fünf Etagen. Damit sind je nach Ausrichtung der Fenster bzw. Balkone unsere Grundstücke voll einsehbar. Was unternehmen Sie, um für die bestehenden Grundstücke entsprechenden Sichtschutz und damit einhergehend eine Wahrung der Privatsphäre zu gewährleisten? Generell sind wir verwundert, entgegen der Aussagen des früheren Grundstückseigentümers, dass die neu geplanten Bauhöhen die Höhen der bestehenden Immobilien deutlich überragen. Zusätzlich befürchten wir, dass die geplanten Bauhöhen durch die vorgesehenen Photovoltaikanlagen noch höher ausfallen.
6. Den gleichen Planungen entnehmen wir auch, dass für die neuen Gebäude Tiefgaragen geplant sind. Wie stellen Sie sicher, dass es durch die damit einhergehenden Baumaßnahmen an den Bestandsimmobilien nicht zu Setzrissen kommt?
7. Es ist uns verständlich, dass der Wohnungsdruck in Eschweiler zur Zeit groß ist. Wir sehen aber nach den aktuellen Planungen die Gefahr, dass es durch die enorm verdichtete Bebauung (348 Wohnungen) künftig zu einem prekären Wohnumfeld kommen kann. Welche Planungen haben Sie, dass es künftig nicht zu ähnlichen Wohnsituationen wie z.B. im Gutenbergviertel kommen kann?
8. Wann wird der angekündigte Umweltbericht vorgelegt?
9. Ist sichergestellt, dass der vorhandene alte Baumbestand im Sinne von Umwelt, Natur, Lärm- und Sichtschutz bestehen bleibt?

Vielen Dank für Ihre Antworten bzw. Berücksichtigungen in Ihren weiteren Planungen.

29. Aug. 2024

95

Eschweiler, 28. August 2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan 14
Amtsblatt Nr. 18 v. 04.07.24, Pkt. 63 und 64
Sitzungsvorlagen 142/24 und 146/24 v. 20.06.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Besitzer von zwei Wohnungen der Bestandsimmobilie [REDACTED] und Eigentümer und Bewohner der Wohnung 4 [REDACTED] stellen sich uns einige Fragen und Befürchtungen, die unsere Lebensqualität und die Nutzung unseres Grundstücks beeinflussen könnten.

- Wie viele Parkplätze werden durch den Bebauungsplan auf der Jülicher Straße wegfallen? Die Parksituation auf der Jülicher Straße ist jetzt bereits sehr angespannt und es fehlen Parkplätze. Werden neue Parkplätze geschaffen oder bestehende erweitert?
Eine Möglichkeit wäre Anwohnerparken einzuführen, damit sichergestellt wird, dass Parkplätze für Bewohner verfügbar bleiben.
- Welche Maßnahmen sind geplant, um den zusätzlichen Verkehr (300 neue Wohnungen, Feuerwehr, Besucher) zu steuern und die Verkehrsbelastung in unserem Wohngebiet zu minimieren? Eine hohe Bebauungsdichte kann zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Umweltbelastungen führen.
- Gibt es Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind (Lärmschutzwände...)?
- Wird für die Feuerwache eine Ampelanlage angebracht?
- Bleibt der Baumbestand rund um unser Grundstück bestehen? Bäume spielen eine wichtige Rolle für das lokale Mikroklima, die Luftqualität und die Lebensqualität in einem Wohngebiet. Darum fordern wir den Erhalt des Baumbestands.
- Wurde bei Ihren Planungen der Wildtierbestand, insbesondere von Rehen, berücksichtigt? Sollte nicht der Lebensraum für Rehe und andere Wildtiere erhalten bleiben?
- Ist es richtig, dass lt. Bebauungsplan 4 bis 5 geschossig gebaut werden soll? Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf unsere Grundstücke. Diese wären einsehbar und somit ist unsere Privatsphäre, die Aussicht und die allgemeine Lebensqualität erheblich beeinträchtigt.

Im Voraus vielen Dank für Ihre Rückmeldung und Berücksichtigung in Ihren weiteren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Heike Hillenberg - Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich
Driers Gärten -**

Von: [REDACTED]
An: "bauleitplanung@eschweiler.de" <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 10.09.2024 17:51
Betreff: Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Driers Gärten -
CC: [REDACTED]
Anlagen: Bebauung Nördl. Dreiers Gärten - Königsberger Str..docx

61 / Planungsamt

10. Sep. 2024

FS

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage sende ich Ihnen meine Anmerkungen zum Punkt 3.2 Verkehrsanbindung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

10.09.2024

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Planungs- und Denkmalpflege
52249 Eschweiler

61 / Planungsamt

10 Sep. 2024

28. Änderung des Flächennutzungsplans
-Nördliche Dreiers Gärten-

hier 3.2 Verkehrsanbindung

Die Königsberger Str. wird als Anknüpfungspunkt für das neue Baugebiet in Betracht genommen.

Als Anwohnerin der Königsberger Str. möchte ich hier einige Bedenken bzw. Anregungen erläutern.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde die Straße wegen der Bebauung „Vöckelsberg“ stark durch den dadurch resultierenden LKW-Bau-Verkehr strapaziert und in vielen Bereichen – besonders im mittleren Bereich – sehr geschädigt.

Auch hat das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner „Vöckelsberg“ natürlich deutlich zugenommen.

Der obere Teil der Königsberger Str. (direkter Anbindungspunkt zum neuen Baugebiet „Dreiers Gärten“) ist eine schmalere Straße, die die ersten Häuser mit der Hauptlinie verbindet. Hier müsste auf jeden Fall eine Verkehrsprüfung wegen der Straßenbreite erfolgen (Straßenbreite). Das gleiche gilt für den unteren Teil der Königsberger Straße. Bereits jetzt kommt es durch parkende Autos und dem laufenden Verkehr zu prekären Verkehrssituationen.

Bei einer in die Zukunft blickenden Bebauung sollte auch der Aspekt der Verkehrsentwicklung nicht außer Acht gelassen werden. Durch eine Anbindung zur Königsberger Str. würde hier ein am Rand liegendes Wohngebiet für den Durchgangsverkehr geöffnet werden, mit allen negativen Konsequenzen. Es ist zu erwarten, dass nicht nur die neuen Bewohner „Dreiers Gärten“ diese Verbindung nutzen, sondern diese Strecke auch als Abkürzung für die Anwohner Gebiet Lyzeum und/oder Dürwiß Süd zum Einkaufsgebiet Dürener Str./Königsbenden nutzen werden.

Die von uns allen gewünschte Verkehrswende für mehr Klimaschutz, weniger Verkehrslärm, mehr Lebensqualität der Bewohner würde hier in die verkehrte Richtung geführt werden.

Die Königsberger Str. ist eine 30er-Zone. Dies wird aber in vielen Fällen, besonders vom Bauverkehr, den Lieferfirmen... nicht eingehalten.

Wenn eine Anbindung der Gebiete erfolgen müsste, wäre evtl. nur die Durchfahrt für Anlieger oder nur eine Freigabe für den Radverkehr wünschenswert.

Zur Erhaltung einer lebenswerten, umweltfreundlichen und in die Zukunft blickenden Wohngegend!

Robert Tenambergen

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 13.09.2024 10:51

13 SEP. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.

Aus den vorgenannten Gründen bin ich gegen eine Bebauung der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Bitte halten Sie mich über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie mir den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



1000 1000

Heike Hillenberg - Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 07:58
Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten

61 / Planungsamt

16. SEP. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet durch weitere Starkregenereignisse,

Deshalb dürfen im Zuge der weiteren Planungen die Interessen und Belange der in den Häusern der Straße Dreiers Gärten lebenden Bewohnerinnen/Bewohner und der Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer nicht außer Acht gelassen werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gelände, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, sind:

- Weiterbestand des öffentlichen Fußwegs als Verbindungsweg zwischen Friedensstraße und Preyerstraße im jetzigen Verlauf. Über diesen Weg haben die südlich angrenzenden Grundstücke einen rückwärtigen Zugang, auch um die dort befindlichen ökologisch wertvollen landschaftsprägenden Hecken pflegen zu können.
- Anlage eines ausreichend breiten Schutzstreifens zu eventuellen Neubauten, nördlich des vorgenannten Weges zwischen dem Valspar-Gebäude und der Bebauung an der Preyerstraße (ca. 100 m), um bei Starkregenereignissen eventuell Oberflächenwasser aufzunehmen, dass nicht in die Kanalisation eingeleitet wird. Neben einem Regenrückhaltebecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk ebenfalls Regenwasser aufnimmt.

Mfg



Robert Tenambergen - Beteiligung der Öffentlichkeit an Planverfahren

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 15:13
Betreff: Beteiligung der Öffentlichkeit an Planverfahren

61 / Planungsamt

16. SEP. 2024

FS 18/9

**28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten -
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 17 - Jülicher Straße / Friedensstraße -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - mache ich folgende Einwendung geltend und bitte diese im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

1. Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar

Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:

- a. Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
- b. Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Aftlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.
- c. Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände, nicht nur den Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebranche gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschotet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.
- d. Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und AnwohnerInnen erzeugt. Ebenso würden die

angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen“ ebenso belastet. Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.

2. Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

Hierzu im Einzelnen:

- a. Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.
- b. Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.
- c. Es ist außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die

darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern ist schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.

Insoweit widerspricht die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von **Grundsatz 6.1-9 - Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten** sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der AnwohnerInnen zu befürchten.

Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Bitte halten Sie mich über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Heike Hillenberg - Wtrlt: Einspruch Aenderungsnutzungsplan Jülicher Str.

Von: Achim Vogelheim
 An: Schoop, Florian
 Datum: 16.09.2024 18:26
 Betreff: Wtrlt: Einspruch Aenderungsnutzungsplan Jülicher Str.
 Anlagen: [REDACTED]

16. SEP. 2024

>>> Nadine Leonhardt 16.09.2024 09:46 >>>

[REDACTED] 15.09.2024 22:31 >>>

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin
 Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden, Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.

Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P&C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

Aus den vorgenannten Gründen bin ich gegen eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Bitte halten Sie uns / mich über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie uns / mir den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
 [REDACTED]

Heike Hillenberg - Vorhabenbezogener bebauungsplan 14 -Jülicher Straße+ und 28. Änderung des Flächennutzungsplan -Nördlich Dreiers Gärten-

617/Planungsamt

16. Sep. 2024

Von: [REDACTED]
An: "'buergemeisterin@eschweiler.de'" <buergemeisterin@eschweiler.de>, "ba...
Datum: 13.09.2024 16:58
Betreff: Vorhabenbezogener bebauungsplan 14 -Jülicher Straße+ und 28. Änderung des Flächennutzungsplan -Nördlich Dreiers Gärten-
Anlagen: Stadt Eschweiler_2024.09.11.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

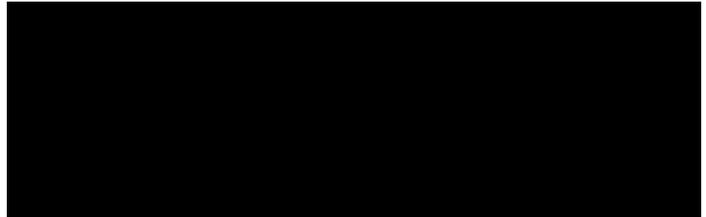
im Anhang erhalten Sie meine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den o.a. Verfahren.
Bitte bestätigen Sie den fristgerechten Eingang

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

52249 Eschweiler

61 / Planungsamt

16. Sep. 2024

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom
Stadt Eschweiler_2024.09.11

Datum
11.09.2024

**Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem
vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülcher Straße/ Friedensstraße- sowie
28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten-
in Eschweiler gem. § 3 BauGB**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst einen wesentlich größeren Bereich als der vorhabenbezogene Bebauungsplan. Der politische Wille nach Neuordnung des Stadtgebietes wurde deutlich gemacht. Demnach soll dort entlang der Jülcher Straße ein Mischgebiet entstehen und nördlich davon bis zur Autobahn die Feuerwache platziert werden. Östlich davon soll im Wesentlichen ein Wohngebiet entstehen.

Es ist nicht nachzuvollziehen, warum östlich der Feuerwehr eine gewerbliche Fläche entstehen soll. Hier wäre ein Mischgebiet angemessen. Das in der Vorlage angeführte städtebauliche Konzept liefert keine Begründung für die ausschließlich gewerbliche Nutzung dort. Es hätte nur dann eine innere Logik wenn statt der Feuerwache dort Gewerbe zwischen den jetzigen Kleingärten und der Jülcher Straße angesiedelt würde.

Im Gegensatz zur jetzigen Nutzung wird die geplante Bebauung erheblich mehr Verkehr nach sich ziehen. Dem ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung zu tragen. Deshalb ist die Wahl des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dort nicht richtig. Die Jülcher Straße gehört unbedingt in das Plangebiet. Der gesamte Verkehr des Gebietes „Nördlich Dreiers Gärten“ kann nur über die Jülcher Straße erfolgen, da die Preyerstraße, Königsbergerstraße und Friedensstraße sowie die



folgenden hierfür nicht ausgelegt sind. Alle diese Straßen weisen an signifikanten Stellen Engpässe, auf, die wegen der Grundstücksverhältnisse und Bebauung nicht zu entschärfen sind.

Es sind also offensichtlich mehr Querverschließungen erforderlich, die in geeigneter Weise an die Jülicher Straße angebunden werden müssen. Hier sind Kreisverkehre geeignet, die im Übrigen auch die Durchschnittsgeschwindigkeiten senken.

Eine eigene Anbindung einschließlich Ampelanlage ist für die Feuerwehr erforderlich. Zu hinterfragen ist dann auch, ob die Umfahrung zwingend auf dem Grundstück der Feuerwehr erfolgen muss, oder ob hierfür auch eine der Querverbindungen genutzt werden kann.

Die Ableitung des Verkehrs über die Jülicherstraße ist problematisch. Spätestens im Übergang zur Kochsgasse und Einmündung zur Indestraße werden Verkehrsprobleme entstehen, die mit den derzeitigen Regelungen nicht gelöst werden können.

Aus diesem Grund ist zur Beurteilung der erforderlichen Infrastruktur das gesamte, von der 28. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Gebietes mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 ist also gleichzeitig ein weiterer Bebauungsplan über die übrige Fläche erforderlich.

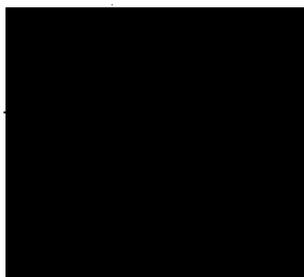
Es bietet sich hierzu nördlich der Autobahn eine Ost-West-Erschließung an, die insbesondere den Verkehr über die Indestraße entlastet.

Dem ruhenden Verkehr ist hier besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die geplanten Tiefgaragen liegen in ehemals kontaminierter Fläche. Die Entsorgung des Bodens wird Kosten erzeugen, welche den Investor dazu bewegen könnte, den notwendigen Parkraum oberirdisch zu schaffen.

Da dem nördlichen Stadtgebiet schon jetzt Grünflächen fehlen, muss Fläche für Baumpflanzungen geschaffen werden, die einerseits die Wohnqualität erhöht und andererseits das Kleinklima verbessert. Die Schaffung von Tiefgaragen ist daher von hoher Relevanz und muss zwingend sein.

Vieles von dem o.a. lässt sich zwar in dem notwendigen städtebaulichen Vertrag regeln, wird damit aber der Öffentlichkeit entzogen. Daher ist es zielführend und zur Schaffung der notwendigen Transparenz zwingend, möglichst alle Bedingungen im Plan darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Heike Hillenberg - Wtrlt: Stellungnahme zu 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße –

61 / Planungsamt

16. Sep. 2024

Von: Ulrike Zingler
An: Hillenberg, Heike
Datum: 16.09.2024 10:11
Betreff: Wtrlt: Stellungnahme zu 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße –
CC: Tenambergen, Robert
Anlagen: 20240915_StadtEschweiler_Flächennutzungsplan_OliverLamm.pdf

>>> [REDACTED] 15.09.2024 19:22 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu den beiden im Betreff genannten Verfahren im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Eschweiler, 15.09.2024

61 / Planungs
16. Sep. 2024

Stadt Eschweiler
610 Abteilung für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler
Per E-Mail

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten
Öffentliche Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – mache ich folgende Einwendungen geltend und bitte dies im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar

Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrawache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:

- a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
- b) Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.
- c) Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutsch Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände, nicht nur der Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebranche gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet.

Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße besteht.

- d) Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrrunde ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen ebenfalls belastet.

Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule. Hinzu kommt, dass in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle (Höhe Friedhof Jülicher Straße) besteht, die ebenfalls den Verkehrsfluss behindert. Es steht dazu zu befürchten, dass Einsatzfahrzeuge bei einem Ausrücken in Richtung Innenstadt nur mit Verzögerungen zum Einsatzort kommen.

2) Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

Hierzu im Einzelnen:

- a) Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.
- b) Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z.B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.
- c) Es ist außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in

der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete; nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z.B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern ist schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.

Insoweit widerspricht die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von **Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten** sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Fläche sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted name]

16. Sep. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 Jülicher Straße / Friedensstraße – mache ich folgende Einwendungen geltend und bitte diese im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung ausdrücklich genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP):

- Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

- Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.
- Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

Die Autobahn A4, die das Planungsgebiet tangiert, bzw. der Verkehr auf ihr und der Durchgangsverkehr durch Eschweiler auf der Indestraße belasten das innerstädtische Klima ohnehin schon extrem.

Ausweislich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist das Areal für eine solche Nutzung nicht geeignet:

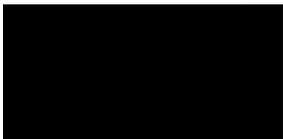
- Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
- Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.
- Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände, nicht nur der Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße besteht.
- Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen“ ebenso belastet. Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und

Infrastrukturfolgekosten sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten.

Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Heike Hillenberg - 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten -

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 09:20
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten -

61 / Planungsamt

16. Sep. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai dieses Jahres immer häufiger eintreten werden.

Deshalb dürfen im Zuge der weiteren Planungen die Interessen und Belange der in den Häusern der Straße Dreiers Gärten lebenden BewohnerInnen und der GrundstückseigentümerInnen nicht außer Acht gelassen werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gelände, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, sind:

Weiterbestand des öffentlichen Fußwegs als Verbindungsweg zwischen Friedensstraße und Preyerstraße im jetzigen Verlauf: Über diesen Weg haben die südlich angrenzenden Grundstücke einen rückwärtigen Zugang, auch um die dort befindlichen ökologisch wertvollen landschaftsprägenden Hecken pflegen zu können.

Anlage eines ausreichend breiten Schutzstreifens zu eventuellen Neubauten, nördlich des vorgenannten Weges zwischen dem Valspar-Gebäude und der Bebauung an der Preyerstraße (ca. 100 m), um bei Starkregenereignissen eventuell Oberflächenwasser aufzunehmen, dass nicht in die Kanalisation eingeleitet wird. Neben einem Regenrückhaltebecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, ist eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk ebenfalls Regenwasser aufnimmt.

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Werkstattverfahrens, durch die Planungsunternehmen bzw. die Planungsbehörden. Jede/r AnwohnerIn würde damit von Beginn an in die jeweiligen Planungen einbezogen und kann eigene Ideen einbringen: Wie könnte das Gebiet aussehen? Worauf sollte geachtet werden?

Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P&C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.

Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

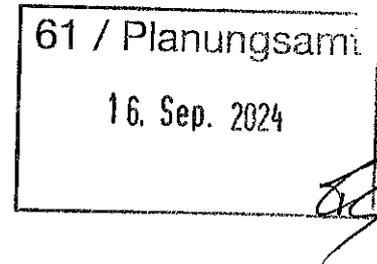
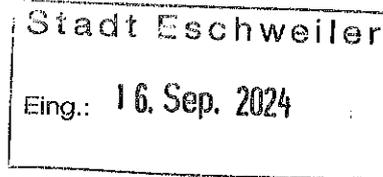
Bitte halten Sie uns über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie den Eingang dieser Stellungnahme.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]

52249 Eschweiler, 15.09.2024



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

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße –
Öffentliche Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – mache ich folgende Einwendungen geltend und bitte diese im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar

Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrrache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:

- a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
- b) Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.

- c) Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Bei diesem Gelände, nicht nur den Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.
- d) Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen" ebenso belastet. Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.

2) Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

Hierzu im Einzelnen:

- a) Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.
- b) Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.
- c) Es ist außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern ist schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.

Insoweit widerspricht die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von **Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten** sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten.

Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Bitte halten Sie mich über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen





Eschweiler, 14.09.2024

61 / Planungsamt
16. Sep. 2024
ES

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 16. Sep. 2024

**28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße –
Öffentliche Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten – und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße / Friedensstraße – mache ich folgende Einwendungen geltend und bitte dies im Laufe des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen:

1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar

Ausweislich der vorliegenden Planung soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:

- a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) ist, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.
- b) Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.

- c) Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände, nicht nur der Produktionsflächen, wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. für Wohnbebauung etc zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Boden auf der gesamten Industriebrache gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insgesamt dauerhaft abgeschüttet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße besteht.
- d) Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrrache ungeeignet. Zum einen wird dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohner erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen" ebenso belastet. Darüber hinaus ist die Jülicher Straße als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Dürwiß unmittelbar betroffen. Die Einsatzfahrzeuge würden eine permanente Blockade der Jülicher Straße hervorrufen. Dies wird den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.

2) Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten

Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).

Hierzu im Einzelnen:

- a) Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspricht den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.
- b) Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen (z.B. Stadtpark zwischen Marienstraße und Kaiserstraße, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.
- c) Es ist außerdem davon auszugehen, dass durch eine Versiegelung der Agrarflächen eine Versickerung von Wasser, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, nicht mehr stattfinden kann. Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z.B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z.B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.

Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern ist schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.

Insoweit widerspricht die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von **Grundsatz 6.1-9 – Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten** sinnvoll ist. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Fläche sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind aus meiner Sicht erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Heike Hillenberg - Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten -
[REDACTED]

61 / Planungsamt

16. Sep. 2024

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 15.09.2024 13:50
Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - Widerspruch
[REDACTED]
Anlagen: Stellungn. nördl. DG 1.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um eine zeitnahe Eingangs- und Bearbeitungsbestätigung unseres oben genannten Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
52249 Eschweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

61 / Planungsamt

16. Sep. 2024

ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Autobahn A4 im Norden, dem öffentlichen Fußweg zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung entlang der Preyerstraße im Osten.

Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.

Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlicher Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände. Auch davon wären wir ggf. massiv betroffen.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemmt. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.

Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch eine kleine Kolonie vom Aussterben bedrohter Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zählen der Verlust des Lebensraums. Nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelten alle auf dem Gebiet der Europäischen Union heimischen Fledermaus-Arten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. U.a. befindet sich diesbezüglich hinter unserem Grundstück ein regelrechtes natürliches Biotop, welches schützenswert und zu bewahren ist.

Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führt die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels ist zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P & C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind

Aus den vorgenannten Gründen sind wir gegen eine Bebauung der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans. Dies betrifft ebenfalls die Flurstücke, hinter unserem Grundstück.

Bitte halten Sie uns über den weiteren Fortgang der Angelegenheit unterrichtet und bestätigen Sie uns den Eingang dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

52249 Eschweiler

**Robert Tenambergen - Wtrlt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 -Jülicher Straße und 28.
Änderung des Flächennutzungsplan- Nördlich Dreiers Gärten**

Von: Ulrike Zingler
An: Hillenberg, Heike
Datum: 17.09.2024 10:51
Betreff: Wtrlt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 -Jülicher Straße und 28. Änderung des
Flächennutzungsplan- Nördlich Dreiers Gärten
CC: Tenambergen, Robert
Anlagen: Ordner(2024-9-16)0001.PDF

17. SEP. 2024



>>> [REDACTED] > 16.09.2024 15:00 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang erhalten Sie meine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den
o.g. Verfahren.

Bitte bestätigen Sie den fristgerechten Eingang.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
52249 Eschweiler

Tel.: [REDACTED]

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

52249 Eschweiler

61 / Planungsamt

17.09.2024

16.09.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14

Jülicher Straße/Friedensstraße-sowie 28. Änderung des Flächennutzungsplans-
nördlich Dreiers Gärten, in Eschweiler

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

das Grundstück, [REDACTED], ist mein Eigentum.

Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan betreffen unterschiedliche Gebiete, die sich in einem Bereich entlang der Jülicher Straße überschneiden.

Östlich der geplanten Feuerwehr ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Fläche geplant. Hierfür ist aber eine entsprechende verkehrliche Anbindung nicht erkennbar. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum mitten in einer geplanten Wohnbebauung ein Gewerbe angesiedelt werden soll, zumal sich das in der Vergangenheit auch nicht durchgesetzt hat.

Ich bitte daher darum, diese Fläche als Mischgebiet auszuweisen, um so den Bestand zu sichern, aber auch eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.

Für die Umsetzung des Baugebietes ist die Erschließung ausreichend sicherzustellen. Das kann nur im Zusammenhang mit dem Baugebiet entlang der Jülicher Straße passieren, da dieses dazu gekreuzt werden muss. Daher sind diese Bereiche gleichzeitig zu entwickeln und ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet der Flächennutzungsplanänderung aufzustellen.

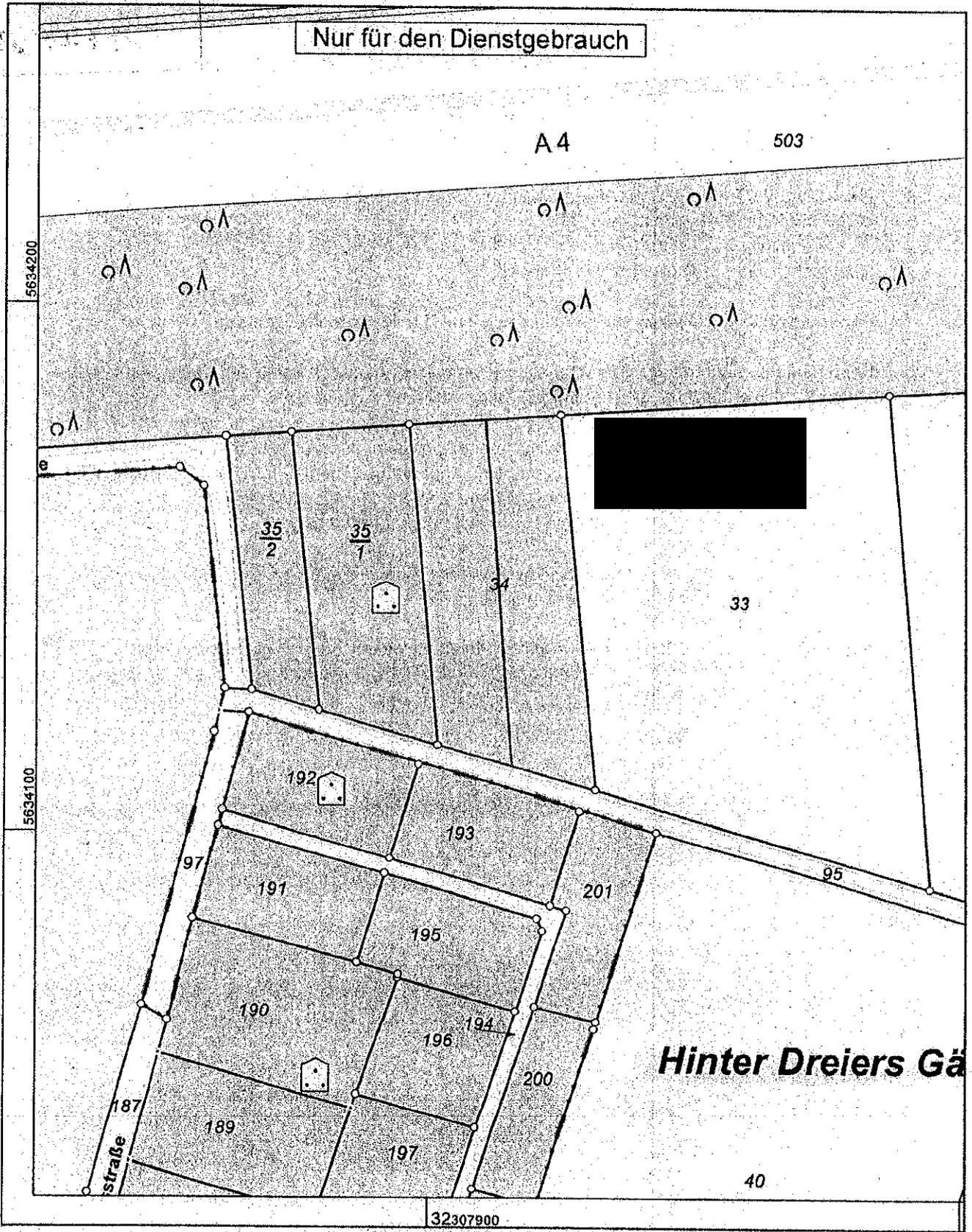
Bitte bestätigen Sie den fristgerechten Eingang des Schreibens

Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Robert Tenambergen - 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße –

Von: [REDACTED]
An: "Florian.Schoop@eschweiler.de" <Florian.Schoop@eschweiler.de>
Datum: 16.09.2024 21:43
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplans – Nördlich Dreiers Gärten und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße –
CC: "Heike.Hillenberg@eschweiler.de" <Heike.Hillenberg@eschweiler.de>

61 / Planungsamt

17. SEP. 2024

Sehr geehrter Herr Schoop,

im Rahmen der Bürgerbeteiligung nehme ich fristgerecht zu den im Betreff genannten Verfahren wie folgt Stellung:

Gemäß § 8 BauGB Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Dies ist im vorliegenden Entwurf für den in Rede stehenden "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14" nicht der Fall. Dieser wird ausschließlich aus dem städtebaulichen Entwurf des Investors entwickelt. Dass auch die FNP-Änderung (28. Änderung des Flächennutzungsplanes) darauf aufbaut, ist bezeichnend und unzulässig.

Sie haben es versäumt, durch mehrere städtebauliche Testentwürfe über die "Kinderskizze" von NRW-Urban hinaus ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Auf dieser Grundlage hätten Sie ggf. eine FNP-Änderung initiieren können, auf deren Basis der Investor dann sein Konzept hätte entwickeln können.

Es zeigt sich wieder einmal, wie beim sog. "Rathausquartier", dass das Pferd von hinten aufgezäumt wird, nur weil ein Investor die Dinge diktiert. Es sei daran erinnert, dass seitens der Politik ein städtebaulicher Wettbewerb für das gesamte FNP-Gebiet durchgeführt werden sollte. Dies hätte einer sorgfältigen und angemessenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen, die angesichts der Größe und Lage des Areals für die Entwicklung Eschweilers von immenser Bedeutung ist.

Einen entsprechenden, fachlich fundierten Testentwurf für das Gesamtareal hatte ich Ihrem Hause freundlicherweise bereits zur Kenntnis gegeben und füge ihn zur Beteiligung nochmals bei.

Darüber hinaus vermisse ich eine städtebauliche Aussage zu dem ausgeklammerten Bereich an der Jülicher Straße, der nicht zum "Vertragsgebiet" gehört, obwohl der städtebauliche Entwurf des Investors an dieser Stelle bereits sehr konkrete Aussagen trifft, sowie die Einbeziehung der Jülicher Straße in die beiden Geltungsbereiche!

Nähere Kritikpunkte werden im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur "Offenlage" zu äußern sein, wenn das Planungsrecht der hier schon dargestellten Investorenplanung folgt, Sie also das städtebauliche Konzept ohne Wenn und Aber übernehmen sollten, wovon ich aus den schon genannten und aus noch zu benennenden Gründen dringend abräte.

Mit freundlichem Grüßen



16.09.2024



Heike Hillenberg - Änderung des Flächennutzungsplans nördlich Dreiers Gärten

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 22.09.2024 15:14
Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans nördlich Dreiers Gärten

61 / Planungsamt

23. Sep. 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch wenn ich meine Stellungnahme nicht innerhalb der gebotenen Frist einreiche, möchte ich mich trotzdem auf diesem Wege äußern.

Ich bewohne ein Grundstück, dessen Grenze an den Fußweg zwischen Friedenstraße und obere Preyerstraße grenzt.

Mir war es immer ein Anliegen, Ökologie förderlichen Pflanzen nicht nur in meinem Garten, sondern auch am Randstreifen zum Fußweg Raum zu geben. Aus Stellungnahmen anderer Nachbarn wissen Sie von Fledermäusen, Feldhamstern etc, die hier Lebensraum haben. Mein Randstreifen erlaubt auch das Zulassen von Brennesselbewuchs, wodurch Lebensraum für Schmetterlingslarven besteht. Der Erhalt von wildwüchsig gehaltenen Bereichen ist wichtig für viele Arten von Insekten und andere Lebewesen. Ich befürchte, dass die geplante Straße bis an mein Grundstück heranreichen wird, womit dieser Bereich zu einer "ordentlich zu haltenden Straße" wird.

Wir können uns nicht mehr leisten, diese Aspekte der Natur außer Betracht zu lassen, wenn wir nicht durch Klimawandel, Artensterben und Katastrophen unseren Lebensraum durch umweltschädigende Maßnahmen selber zerstören. Dies hat nicht nur, aber auch volkswirtschaftlich Auswirkungen. Wenn nicht ausreichend Regionen bleiben, die für Durchlüftung der Innenstadt und Auffangen von Oberflächenwasser sorgen, sowie Lebensraum für Wildartenvielfalt, schädigen solche Pläne die Menschen, die hier wohnen, mehr, als dass hier Vorteile durch mehr Wohnraum erwachsen.

Hochachtungsvoll

[REDACTED]
52249 Eschweiler

Die Bürgermeisterin
der Stadt Eschweiler

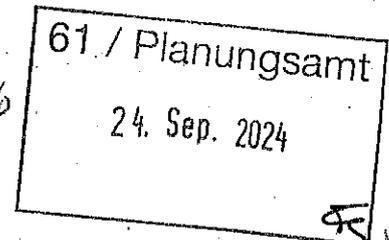
18

Eing.: 16. Sep. 2024

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

18/9/24 KL
→ P. 61

- 111
23.9.24



Eschweiler, den 13.09.2024

Betr.:

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem
vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/ Friedensstraße- sowie
28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten-
in Eschweiler gem. § 3 BauGB

Sehr Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage zur Erstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weist unserer Meinung nach noch wesentliche
Mängel auf, die wir nachfolgend kurz beschreiben.

Grundsätzlich sollte die beplante Teilfläche nur in Zusammenhang mit den in Abbildung 5 Ihrer
Vorlage liegenden östlich gelegenen Bauflächen beplant werden. Hier ist es zwingend notwendig
schon jetzt ein schlüssiges und funktionierendes Gesamtkonzept der Erschließung und
Verkehrsführung zu planen.

Im Besonderen haben wir noch folgende Bedenken:

1. Verkehrsanbindung:

- Die gesamte verkehrsmäßige Anbindung über nur eine Querschließung an die Jülicher Straße ist nicht ausreichend. Hier ist mindestens eine 2. Anbindung erforderlich.
- Diese könnte südlich oberhalb des Friedhofs in Bereich des im Plan ausgewiesenen Geh- und Fahrradweges geplant werden.
- Die eingezeichnete Planstraße ist so nicht auszuführen. Sie führt den gesamten zu erwartenden Verkehr, aus den östlich geplanten Baugebiet, mitten durch das Baugebiet und kontaminiert hiermit die Wohnbebauung und die Park- und Spielfläche.
- Zu einem notwendigen Ausbau der Friedensstraße sind ausreichende Flächen auszuweisen und vorzuhalten.

2. Parkflächen- und Grünflächen.:

Es sind keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen. Die Parkflächen entlang der Jülicher Straße werden schon jetzt von Besuchern bis zur Autobahn ständig besetzt.

Wünschenswert wäre die Planung einer öffentlichen bewachten Tiefgarage im südlichen Bereich mit Ausfahrt auf die vorgeschlagene 2. Querverschließung mit Vorhaltung von Parkraum für die geplante Bebauung.

3. Park und Spielflächen.

Die Park- und Spielfläche sollte durch Anpassung der Bebauung zu einem Begegnungsplatz vergrößert werden.

4. Feuerwache:

Für die Feuerwache fordern wir die Sicherung der Ein- und Ausfahrt mit einer Ampelanlage entsprechend der Anlage an der Röhgener Straße.

Mit freundlichen Grüßen



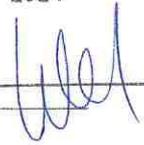
19

Heike Hillenberg - 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten -

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@eschweiler.de>
Datum: 17.11.2024 17:28
Betreff: 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten -

61 / Planungsamt

18. Nov. 2024



Sehr geehrte Frau Welfers, sehr geehrter Herr Schoop,

in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird erwähnt, dass der Umweltweltbericht im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt wird.

In unseren Gesprächen, u. a. am 22.08.2024 mit Ihnen, Herr Schoop, und Herrn Tenambergen, wurde mir erklärt, dass im Laufe des Verfahrens auch Umweltorganisationen hinzugezogen bzw. einbezogen werden.

Welche Organisationen sind das? Deutsche Umwelthilfe, NABU, BUND, sonstige?

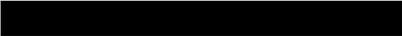
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



61 / Planungsamt
27. Nov. 2024

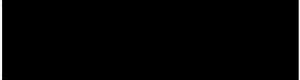
Handwritten signatures



Stadt Eschweiler
- Stadtplanungsamt -
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

27. Nov. 2024

vorab per E-Mail: bauleitplanung@eschweiler.de



28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich Dreiers Gärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

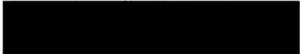
hiermit zeigen wir die Interessenvertretung für die [redacted],
[redacted] sowie die [redacted],
an; die auf uns lautenden Vollmachten reichen wir nach.

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

Sitz Köln, AG Essen PR 1775
UST-IdNr. DE122725191

Anlass unserer Mandatierung ist das oben angesprochene Verfahren zur
28. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es ist diesseits bekannt, dass die
im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gesetzte Frist bereits verstrichen
ist. Bekanntlich kommt einer Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbe-
teiligung nicht die rechtliche Relevanz zu wie derjenigen, die in dem Verfahrenss-
schritt der förmlichen Offenlage fristgebunden eingereicht werden muss. Es
kann daher einem betroffenen Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer
nicht verwehrt werden, sich auch außerhalb der Fristen der frühzeitigen Betei-
ligung zu äußern und zu verlangen, dass diese Stellungnahme aktenkundig ge-
macht wird.



Es geht unserer Mandantschaft in erster Linie darum, gegenüber der Stadtverwaltung zu signalisieren, dass diese Bauleitplanung durchgreifenden Bedenken unterliegt.

Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

1.

Im hier betroffenen Plangebiet liegt das [REDACTED]. Dieses steht im [REDACTED] und wird genutzt von der [REDACTED], deren Haupt-Betriebsstätte sich auf dem Grundstück [REDACTED] befindet. Betriebsgegenstand ist ein Bauunternehmen, welches sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau tätig ist. Diesem Zweck dient auch das Grundstück an der Straße Dreiers Gärten. Hier befindet sich eine große Halle, in welcher Geräte und Materialien gelagert werden. Es findet ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr mit entsprechenden Lärmimmissionen statt. Insgesamt ist das Lärmgeschehen auf diesem Grundstück in der hierfür erteilten Baugenehmigung aus dem Jahr 1984 keinen Lärmgrenzwerten unterworfen worden.

2.

In der hier verfahrensgegenständlichen 28. Flächennutzungsplanänderung wird dieses Grundstück erfasst. In der Bestandsaufnahme heißt es hierzu ausweislich der Begründung in Ziffer 1.1:

„Südlich dieses seit 2019 nicht mehr genutzten Firmengeländes liegen weitere gärtnerisch genutzte oder brachliegende Flächen sowie ein weiterer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen).“

Nach dem beabsichtigten Planinhalt bildet dieses Grundstück den Teil einer umfangreichen Wohnbauflächendarstellung. Die städtebauliche Notwendigkeit hierfür wird in Ziffer 2.1 der Begründung aus dem anhaltenden Bedarf an Wohnungen in Eschweiler hergeleitet. Das hier betroffene Plangebiet sei besonders geeignet, weil Neubauflächen möglichst als Erweiterungen der bestehenden Siedlungsflächen entwickelt werden sollen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die anschließende Aufstellung von ggf. mehreren Bebauungsplänen ermögliche eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der bestehenden Wohngebiete zwischen dem Siedlungsbereich „Am Vöckelsberg“ und dem nördlichen Stadtzentrum. Ferner könne durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden

Brachflächen in weiten Teilen eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden werden.

Dies mag städtebaupolitisch plausibel klingen, beantwortet aber nicht folgende sich aufdrängende Frage: Woher nimmt die Stadt die Sicherheit, dass das gewerblich genutzte Grundstück unserer Mandantschaft von dieser in eine Wohnnutzung umgewandelt wird?

Entsprechende Bekundungen unserer Mandantinnen gibt es jedenfalls nicht.

3.

Zu dieser Planung wird hiermit namens unserer Mandantschaft ausdrücklich erklärt, dass bei ihr kein Interesse daran besteht, aus ihrem gewerblich nutzbaren Bauland künftig Wohnbauland zu machen. Die hier betroffene Fläche wird für die Aufrechterhaltung und Funktionsfähigkeit des Betriebes sowie seiner zukünftigen Entwicklung zwingend benötigt.

4.

In rechtlicher Hinsicht sei darauf hingewiesen, dass die hier praktizierte Vorgehensweise, eine bestandsgeschützte gewerbliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung einfach zu überplanen, ohne sich über die Pläne des Grundstückseigentümers zu vergewissern, einen Abwägungsfehler und damit Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung darstellt.

*Vgl. dazu etwa OVG Münster, Urteil vom 08.03.1993 – 11 a NE 53/89 –:
„Der Rat der Antragsgegnerin hat durch die Ausweisung der allgemeinen und reinen Wohngebiete östlich und südlich des Betriebsgrundstücks der Antragstellerin gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen. Der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin hat zu Recht darauf hingewiesen, dass der Rat der Antragsgegnerin die Konfliktlage zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung nur vermeindlich dadurch gelöst hat, dass das Betriebsgrundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Das Gericht verkennt nicht, dass es dem Planungsträger an sich nicht verwehrt ist, eine in der Örtlichkeit vorgefundene bauliche Nutzung zu überplanen. Das setzt jedoch voraus, dass gewichtige Gründe für eine Umgestaltung des Gebietscharakters angeführt werden können und dass die*

erforderlichen Veränderungen – zumindest langfristig – als realisierbar erscheinen.“

(Unterstreichung durch den Unterzeichner)

Bei Zugrundelegung dieser Maßstäbe der Rechtsprechung wird diese 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und eine ihr folgende Konkretisierung durch einen Bebauungsplan vor Gericht keinen Bestand haben, da – wie in der obigen Erklärung manifestiert – es seitens meiner Mandantschaft auch langfristig keine Zielsetzung gibt, diesen Betriebsstandort an der Straße Dreiers Gärten aufzugeben, um hier eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Ergänzend ist in rechtlicher Hinsicht darauf hinzuweisen, dass gerade bei der Überplanung gewerblicher Nutzungen dem Belang nach einer künftigen Ausweitung des Betriebes ein hoher Stellenwert zukommt.

BVerwG, Urteil vom 05.11.1999 – 4 CN 3.99 –

So liegt es hier: Die [REDACTED] ist am Markt erfolgreich und benötigt weitere Flächen, insbesondere für die Lagerung und das Abstellen von Fahrzeugen. An das o.g. Grundstück grenzt das Areal des früheren Produktionsstandortes der [REDACTED] bzw. [REDACTED]. Unsere Mandantschaft hat sich in der Vergangenheit bemüht, hier Flächen für die gewünschte Expansion zu erwerben, dabei allerdings keinen Erfolg gehabt. Gleichwohl dokumentiert dies das vitale Expansionsinteresse unserer Mandantschaft.

Insgesamt zeichnet sich somit ab, dass die gewerbliche Nutzung an diesem Standort fortbestehen wird. Es gibt für diese Fläche keine belastbare Zukunftsprognose zugunsten einer Wohnnutzung. Damit aber scheidet auch für die unmittelbar umliegenden Flächen eine Wohnbaulandausweisung aus. Insoweit kann auf die bekannte lärmschutzrechtliche Problematik verwiesen werden, die unter dem Stichwort der unzulässigen „heranrückenden Wohnbebauung“ an eine immissionsträchtige bestandsgeschützte gewerbliche Nutzung hinlänglich bekannt sein dürfte.

Insgesamt können und dürfen unsere Mandanten erwarten, dass die Stadt sich klar positioniert, wie man sich eigentlich die Zukunft dieses Gewerbegrundstücks vorstellt, wenn – wie bisher – nicht einmal der Versuch der Konsensfindung unternommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

