

Wettbewerb Nördlich Dreiers Gärten – Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus den politischen Parteien

Nr.	Partei / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Anregungen der CDU-Fraktion – Schreiben vom 08.04.2025	
1.1	<p>Verzicht auf Geschosswohnungsbau im Wettbewerbsgebiet Die CDU-Fraktion spricht sich gegen die Errichtung von Geschosswohnungsbau innerhalb des Wettbewerbsgebiets aus. Stattdessen sollte der Fokus auf eine aufgelockerte Bebauung mit einer niedrigeren Bauhöhe gelegt werden, um eine harmonische Integration in die bestehende Umgebung zu gewährleisten und die Wohnqualität zu erhöhen. Als weitere Begründung ist anzuführen, dass im westlich gelegenen Gebiet, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 "Jülicher Straße / Friedensstraße" sich in Aufstellung befindet, zwischen der neuen Feuerwache und dem Friedhof ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Daher sieht die CDU-Fraktion es als gerechtfertigt an, im Wettbewerbsgebiet auf diese Bauform zu verzichten.</p>	<p>Esweiler ist eine Kommune mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß §201 BauGB. Der angespannte Wohnungsmarkt stellt eine große Herausforderung für Esweiler dar auf die planerisch reagiert werden muss. Geschosswohnungsbau ermöglicht eine effiziente Nutzung des Raumes und trägt somit zur Schaffung von mehr Wohnraum bei.</p> <p>Während der angespannte Wohnungsmarkt eine Herausforderung darstellt, ist es ebenso wichtig, die Qualität und Integration des Wohnraums zu sichern. Deshalb wurde auch in den Auslobungsunterlagen formuliert, dass der Anteil an Geschosswohnungsbau im Wettbewerbsgebiet untergeordnet sein soll. Neben dem Geschosswohnungsbau ist auch Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die neuen Strukturen sollen sich sowohl in die östlich und südlich vorhandenen als auch in die geplanten Strukturen des Projektes zum »Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 –Jülicher Straße/Friedensstraße-« hinsichtlich Nutzung, Dichte, Höhe und Gebäudetypologie einfügen.</p>
1.2	<p>Mehr Raum für Versorgungsmöglichkeiten schaffen Zur Sicherstellung einer funktionierenden Infrastruktur innerhalb des neuen Quartiers soll verstärkt Raum für wohnverträglichen Einzelhandel und Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Dazu gehören insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesundheitseinrichtungen wie Arztpraxen und Physiotherapiepraxen • Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf • Sonstige nicht störende Dienstleistungsangebote 	<p>Die Planung des gesamten Quartiers sieht entsprechende Versorgungsmöglichkeiten vor.</p> <p>Die Planung zum »Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 –Jülicher Straße/Friedensstraße-« sieht bereits vor, dass u.a. entlang der Jülicher Straße Bauflächen als Urbanes Gebiet entwickelt werden. Damit soll entsprechend der Lage und der angrenzenden Nutzungen eine gemischte Nutzung ermöglicht werden. Neben Wohngebäuden sind dort beispielsweise auch Arztpraxen, kleinere Nahversorgungseinrichtungen (wie z.B. eine Bäckerei) für den täglichen Bedarf und Dienstleistungsangebote (wie z.B. ein Kosmetikstudio) grundsätzlich zulässig. Die verbleibenden Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden grundsätzlich zulässig.</p> <p>Ebenso ist es Vorgabe des Wettbewerbs, dass, neben der Wohnnutzung, das Gebiet ebenfalls Versorgungsmöglichkeiten in Form von kleineren wohnverträglichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben bieten soll.</p>

Nr.	Partei / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1.3	<p>Abstandswahrung zur vorhandenen Bebauung im Bereich Dreiers Gärten Zur Wahrung der Lebensqualität der bestehenden Anwohner wird angeregt, ausreichende Abstände zwischen der neuen und der bestehenden Bebauung sicherzustellen. Dies kann beispielsweise durch die Schaffung eines Grünzugs als Pufferzone erfolgen, um eine angenehme Übergangssituation zwischen den Baugebieten zu schaffen.</p>	<p>Wie bereits unter 1.1 beschrieben, ist Vorgabe des Wettbewerbs, dass sich die neuen Strukturen sowohl in die östlich und südlich vorhandenen als auch in die geplanten Strukturen des Projektes zum »Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 –Jülicher Straße/Friedensstraße–« hinsichtlich Nutzung, Dichte, Höhe und Gebäudetypologie einfügen. Dazu gehört auch, dass entsprechende „Respekt-Abstände“ eingehalten werden.</p> <p>Hier sollen durch die Wettbewerbsbüros Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Mögliche Grünstrukturen sorgen für eine natürliche und städtebaulich ansprechende Übergangssituation zwischen den Baugebieten, was das Stadtbild auflockert und aufwerten kann. Die Planung von öffentlichen Grünstrukturen ist eine grundlegende Wettbewerbsaufgabe.</p>
1.4	<p>Charakter eines eigenen Wohnviertels herstellen Das neue Quartier sollte nicht nur als Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur verstanden werden, sondern als eigenständiges, identitätsstiftendes Wohnviertel konzipiert werden. Hierfür könnten folgende Maßnahmen in Betracht gezogen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gestaltung einer klaren Quartiersstruktur mit definierten Mittelpunktbereichen (z. B. kleine Plätze oder Begegnungszonen) 2. Hochwertige und ansprechende Architektur mit einer Mischung aus Reihenhäusern und Einfamilienhäusern 3. Förderung von sozialen Begegnungsmöglichkeiten, etwa durch Quartiersplätze oder Gemeinschaftsflächen 4. Eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung kann zum Charakter eines eigenen Viertels beitragen. Deshalb sollte für einzelne Gebäudegruppen eine engere Vorgabe hinsichtlich der bebaubaren Flächen, der Dachformen und der Farben mitgedacht werden. 	<p>Im Rahmen des Wettbewerbs wird eine ausgewogene und sinnhafte Durchmischung verschiedener Nutzergruppen gewünscht. Hierfür sollen verschiedene Wohnformen- und -qualitäten im Wettbewerbsgebiet etabliert werden, die unterschiedliche Standards beinhalten sollen. Insgesamt wird hierbei eine einheitliche und harmonische Gestaltung des Quartiers gewünscht, das einen identitätsstiftenden Charakter aufweisen soll.</p> <p>Zu 1+4) Die Gestaltung von Begegnungsräumen und Orten der Kommunikation und des Zusammenlebens ist wünschenswert. Zu berücksichtigen ist eine allgemeine Durchlässigkeit des Quartiers im Sinne eines Netzes öffentlicher und halb-öffentlicher Räume. Dies kann frei begehbare Durchwegungen, durchlässige Innenhöfe, partizipative Grünstrukturen oder ähnliche Maßnahmen umfassen. Die öffentlichen Flächen sind so zu gestalten, dass keine versteckten Ecken oder nicht einsehbare Freibereiche sowie ungewollte Rückzugsmöglichkeiten entstehen.</p> <p>Zu 2+4) Wie bereits unter 1.1 beschrieben, ist Vorgabe des Wettbewerbs, dass sich die neuen Strukturen sowohl in die östlich und südlich vorhandenen als auch in die geplanten Strukturen des Projektes zum »Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 –Jülicher Straße/Friedensstraße–« hinsichtlich Nutzung, Dichte, Höhe und Gebäudetypologie einfügen.</p>

2.	Anregungen BUND Eschweiler-Stolberg Sachkundige Einwohnerin Sonja Buchholz-Trappe – Mail vom 17.04.2024	
2.1	Der vorhandene, ökologisch wertvolle Altbestand an Hecken und Bäumen auf dem Gelände der ehemaligen Schrebergärten sollte vollständig erhalten und integrativ in die geplante Siedlungsstruktur eingebunden werden.	Der Baumbestand im Wettbewerbsgebiet wird laut Gutachten als erhaltungsfähig, aber nicht zwingend erhaltungswürdig eingeschätzt. Für den Wettbewerb wird aber das Ziel formuliert, möglichst viele vorhandene Grünstrukturen zu bewahren und sie aktiv in das Gesamtkonzept zu integrieren.
2.2	Neupflanzungen von Hecken sollten ausschließlich mit heimischen Gehölzarten erfolgen – auf nicht-heimische Arten wie Kirschlorbeer sollte konsequent verzichtet werden.	Grundsätzlich gibt es im Wettbewerb keine konkreten Vorgaben zu möglichen Bäumen und Pflanzen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Biodiversität gewünscht ist, und mit klimaresilienten Gehölzen ein adäquater Lebensraum für heimische Vögel und Insekten geschaffen werden sollte.
2.3	Die Anlage von Schotter- oder Steingärten sollte untersagt werden.	Dies wird im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens nicht festgesetzt. Eine solche Festsetzung kann im Rahmen von Bebauungsplanverfahren definiert werden. In den Auslobungsunterlagen zum Wettbewerbsverfahren wird jedoch definiert, dass sinnvolle Maßnahmen zur Klimaanpassung vorzusehen sind.
2.4	Zur Förderung der Biodiversität und als Maßnahme zum Regenwasserrückhalt sollte ein kleiner Weiher – etwa in Form einer Blänke oder eines Tümpels – in die Planung aufgenommen werden.	Wie bereits unter 2.2 erläutert, wird im Rahmen des Wettbewerbs Wert auf Biodiversität gelegt. Des Weiteren werden Elemente des Schwammstadtprinzips gefordert. Dazu gehören beispielsweise Grünstübe, die gleichzeitig als Niederschlagswassertransportmulde dienen, um das Wasser zu leiten bzw. zu speichern.
2.5	Entlang der rückwärtigen Gärten der Häuser an der Preyerstraße sollte ein biotopverbindender Grünstreifen in Richtung Vöckelsberg und weiter zur Kippe vorgesehen werden	Für die Einbindung des neuen Stadtquartiers in die Umgebung sind im Rahmen des Wettbewerbs die Erschließungswege und Grünstrukturen aus der Umgebung sinnvoll weiterzuführen. Wie bereits unter 2.2 erläutert, wird im Rahmen des Wettbewerbs Wert auf Biodiversität gelegt.
2.6	Der Verbindungsweg zwischen dem Valspar-Gebäude und der Preyerstraße sollte erhalten bleiben – sowohl als ökologische Schneise als auch, um den Anwohnerinnen und Anwohnern den Zugang zur Pflege ihrer angrenzenden Hecken zu ermöglichen.	Siehe 2.5
2.7	Es sollte ein Artenschutzurm für Schwalben, Mauersegler und Höhlenbrüter vorgesehen werden. Der bisher als Brutplatz intensiv genutzte Dachstuhl des Polizeigebäudes in der Gartenstraße steht den zahlreichen Mauerseglern seit dem vergangenen Jahr nicht mehr zur Verfügung. Um diesen Verlust auszugleichen, könnte ein speziell gestalteter Artenschutzurm errichtet werden. Der Turm bietet dank einer Vielzahl an Nisthilfen einen geschützten Brutraum in sicherer Höhe und trägt aktiv zum Erhalt dieser faszinierenden Tierarten bei.	Im Rahmen der Artenschutzprüfungen II werden auf der Ebene der folgenden Bebauungsplanverfahren mögliche Vorgaben definiert. Im Wettbewerb wird gefordert, dass mit klimaresilienten, heimischen Gehölzen ein adäquater Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen wird. Weitere Ideen zum Erhalt der Artenvielfalt und nachhaltigem Naturschutz sind im Wettbewerb ebenfalls willkommen.

	Mit dem Projekt setzen wir ein deutliches Zeichen für Artenvielfalt und nachhaltigen Naturschutz im urbanen Raum.	
3.	Anregungen der SPD-Fraktion – Mail vom 17.04.2024	
3.1	<p>Ich nehme Bezug auf den Antrag von SPD und Grünen zu dem Areal insgesamt. Darin war unter anderem viel Grünfläche und Grünschnitten, aber auch ein Quartier, das seine Bedarfe mit decken kann, vorgeschlagen. So könnte beispielsweise ein Quartiersplatz und eine kleinere Einkaufsmöglichkeit / Ladenlokal / Quartiersladen zum Austausch innerhalb des Quartiers führen, aber auch Kinderbetreuung und altengerechtes Wohnen sollte hier berücksichtigt werden. Zudem eine Spielmöglichkeit für Kinder. Dieser Antrag sollte insgesamt Berücksichtigung im weiteren Verfahren finden.</p>	<p>Wie bereits unter Punkt 1.2 erläutert, soll ein Quartier entstehen, das auch Nutzungen für die Deckung des täglichen Bedarfs ermöglicht. Im Rahmen des Wettbewerbs wird gefordert, dass, sofern Bedarf besteht, eine Kita in die Planung integrierbar ist. Da hier Wohnbauflächen vorgesehen sind, stellt dies kein Problem dar. Im angrenzenden westlichen Bereich des »Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 –Jülicher Straße/Friedensstraße–« sind die Bauflächen im Bereich der Jülicher Straße als Urbanes Gebiet geplant. Damit soll entsprechend der Lage und der angrenzenden Nutzungen eine gemischte Nutzung ermöglicht werden. Hier sieht der Investor aktuell auch vor „Betreutes Wohnen“ zu entwickeln. Grundsätzlich wird für den Wettbewerb ein Konzept gefordert, das verschiedene Ziel-, Haushalts- und Bevölkerungsgruppen ansprechen soll. Zielgruppen für diesen neuen Wohnstandort sind junge Familien, Alleinerziehende, Paare, Singles wie auch Personen mit besonderem Wohnbedarf wie ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung. Es wird eine ausgewogene und sinnhafte Durchmischung verschiedener Nutzergruppen gewünscht. Hierfür sollen verschiedene Wohnformen- und -qualitäten im Wettbewerbsgebiet etabliert werden, die unterschiedliche Standards beinhalten sollen. Spielflächen werden ebenfalls gefordert.</p>
3.2	<p>Das gesamte Gelände ist abschüssig nach Süden hin, in Richtung der Innenstadt. Die umliegenden Anlieger nach Süden und Südosten sorgen sich vor möglicherweise nicht schnell genug abfließendem Niederschlagswasser. Wir bitten darum, der Entwässerung ein besonderes Augenmerk zukommen zu lassen und Sorge dafür zu tragen, dass es zu keinen Problemen mit dem Niederschlagswasser für die Bestandsbebauung kommt. Unter Umständen müssten Versickerungsflächen angelegt werden, kleinere Barrieren für die Lenkung von Niederschlagswasser angelegt werden oder ein Rückhaltebecken errichtet werden. Aufgrund der Topografie sollte dieser Punkt eine große Rolle spielen, sodass es zu keinen negativen Einflüssen auf die umliegende Bestandsbebauung kommt.</p>	<p>Bereits im Wettbewerb werden Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gefordert. Dabei handelt es sich um vielfältige Infrastrukturmaßnahmen, die darauf abzielen, Niederschlagswasser nachhaltig im Stadtgebiet zu speichern, zu versickern und wieder freizusetzen. Dazu gehören z.B. Grünzüge, die als Transportmulden dienen, um Wasser zu leiten und zu speichern. Ebenfalls wird im Rahmen des Wettbewerbs eine Versickerungsmulde im südöstlichen Bereich gefordert, die entsprechend in die Planungen integriert werden muss. Die Dimensionierung der Mulde erfolgt auf Grundlage aktueller Bemessungsregen und unter Berücksichtigung zukünftiger klimatischer Veränderungen. Es werden geeignete Zuschläge berücksichtigt, um außergewöhnliche Niederschlagsereignisse abzufangen.</p> <p>Eine konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans möglich. Diese beinhaltet dann auch konkrete Aussagen zu notwendigen Maßnahmen.</p>

3.3	<p>Es gibt aktuell eine alte Wegeverbindung entlang und durch das Wettbewerbsgelände. Unter anderem verlaufen Wegeverbindungen parallel zur Straße "Dreiers Gärten" von der Preyerstraße bis zur Friedensstraße und von der Friedensstraße nördlich am Friedhof vorbei bis zur Jülicher Straße. Diese Wegeverbindungen werden von Bürgerinnen und Bürgern der umliegenden Bebauung immer wieder zum Spazieren genutzt - beispielsweise auch mit dem Hund. Es wäre wünschenswert, dass diese bestehenden Wegeverbindungen auch in Zukunft noch nutzbar sind und in die geplante Begrünung mit einbezogen werden</p>	Siehe 2.5
3.4	<p>Insbesondere südlich (Dreiers Gärten) und östlich (Preyerstraße) rückt das Wettbewerbsgebiet nah an die vorhandene Bestandsbebauung heran. Hier wäre wünschenswert, dass es durch eine Begrünung in Richtung der Bestandsbebauung einen gewissen "grünen Sichtschutz" zwischen der neuen Bebauung und der Bestandsbebauung gibt, der gleichzeitig auch zur Versickerungsfähigkeit beiträgt, als auch der angedachten "Grünschnitten" Rechnung trägt und zudem auch eine gewisse Funktion als Lärmschutz übernehmen würde. Da im Süden auch aktuell eine der genannten Wegeverbindungen verläuft, könnte eine solche Begrünung mit einem Erhalt dieser Wegeverbindung kombiniert werden. Ein solcher "Grünabstand" zwischen neuer Bebauung im Wettbewerbsgelände und Bestandsbebauung würde für beide Seiten eine gewisse Privatsphäre ermöglichen und auch die Attraktivität der neuen Grundstücke erhöhen</p>	Siehe 1.3
3.5	<p>Die Straßenverbindung zwischen der Jülicherstraße und der Königsberger Straße sollte nicht zur Durchgangsstraße werden, die zum schnellen Fahren animiert. Das Abkürzen in Richtung Eschweiler Ost / Obi / Autobahnauffahrt würde dort sehr attraktiv werden, wenn die Straße dazu einlädt. Das hätte zur Folge, dass in der Königsberger Straße eine erhebliche Steigerung des Verkehrs entsteht, aber auch im geplanten neuen Wohngebiet viel Verkehr verläuft. Eine Straßenverbindung ist nötig und denklogisch, sollte aber so angelegt sein, dass sie nicht zum "schnellen Durchfahren" animiert. Das wäre auch für das neue Wohngebiet kontraproduktiv und unattraktiv.</p>	<p>Die neue Querspangenverbindungen zwischen Jülicher und Königsberger Straße wird so dimensioniert und gestaltet, dass diese auch für den Linienbusverkehr gut passierbar ist. Ein zu schnelles Fahren wird aufgrund der Radverkehrsführung auf der Straße eingeschränkt. Aktuell ist außerdem geplant, dass eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgelegt wird.</p>