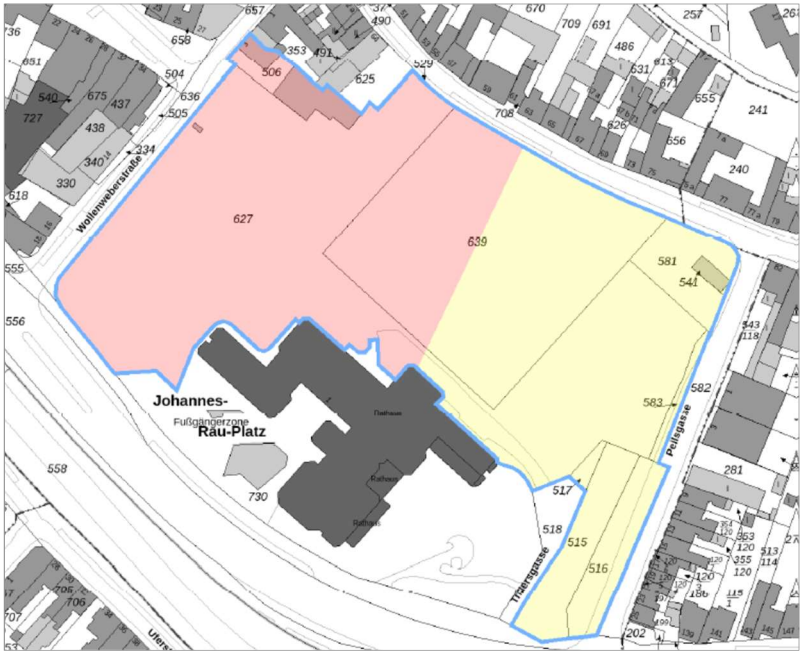
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 313 - RathausQuartier -
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	**Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - Schreiben vom 07.07.2022**		
1.1	Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve – Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wilhelm“ und „Zukunft“. Eigentümerin der Bergwerkfelder „Eschweiler Reserve – Grube“ und „Wilhelm“ ist die EBV GmbH, Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power AG. Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt, die vorgenannten Bergwerksfeldeigentümerinnen in Bezug auf • mögliche bergbauliche Planungen, • zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie • zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.	Beide Bergwerkfeldeigentümerinnen wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Von der EBV GmbH wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert, siehe Punkt 10.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich Steinkohlenbergbau dokumentiert. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Planbereich ist demnach nicht mehr zu rechnen.Der Planbereich liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-	RWE Power AG wurde am Verfahren beteiligt; es ist keine Stellungnahme eingegangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

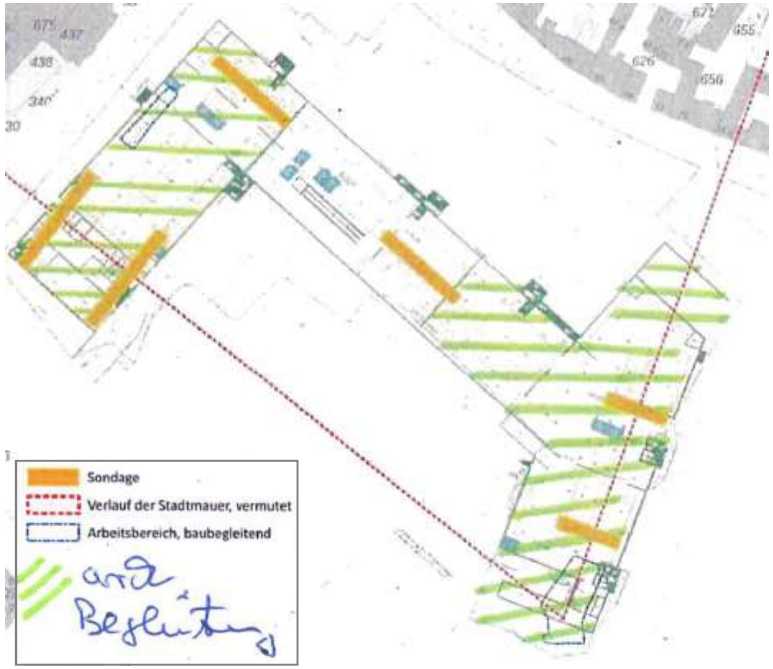
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Weisweiler“ ist die Frauenhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. Die erteilten Erlaubnisse gestatten keinerlei konkrete Maßnahmen. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.		
2.	**Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - Schreiben vom 11.07.2022**		
	Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet.  Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte (siehe Abb., Auszug aus der Stellungnahme des KBD)	Die mögliche Untersuchung auf Kampfmittel betrifft nicht den Regelungsinhalt von Bebauungsplänen, sondern ist im Vorfeld von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis unter IV.2 aufgenommen: „Kampfmittelbeseitigung Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor. In diesem Bereich wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.“ In der Begründung, Teil A, ist der Sachverhalt aufgeführt. Die Karte mit dem Untersuchungsbereich wurde in die Begründung aufgenommen. Es liegt eine frühere Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 27.01.2020 vor. Der dieser Stellungnahme beigefügte Überprüfungsbereich enthält die Fläche, die den Überprüfungsbereich aus der Stellungnahme vom 11.07.2022 ergänzt. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dieser Karte. Diese Karte wurde ebenfalls in die Begründung aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

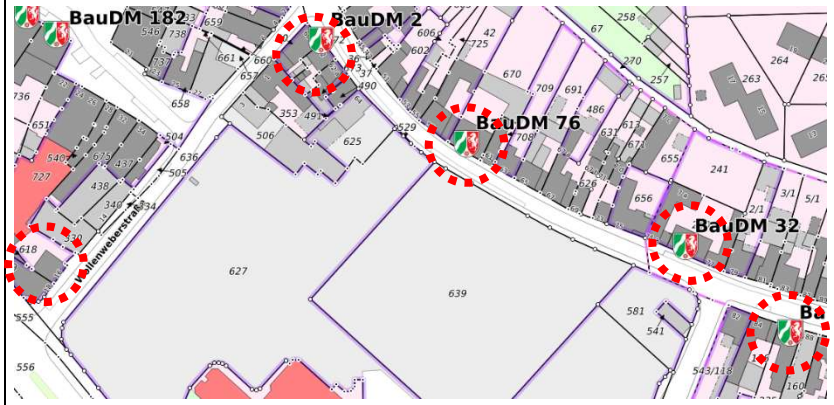
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Der Leitfaden des KBD (Internetseite) ist zu beachten.		
3.	**Geologischer Dienst NRW – Schreiben vom 11.07.2022**		
	<u>Erdbebengefährdung</u> Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den entsprechenden Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand einer Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.	In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen: „Erdbebenzone Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland NRW', (Geologischer Dienst NRW 2006)", ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen."	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Das Plangebiet ist der Erdbebenzone **3** und der geologischen Untergrundklasse **T** zuzuordnen. In der Stellungnahme werden die entsprechenden DIN-Normen angeführt.		
4.	**Straßen.NRW**, **Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel - Schreiben vom 05.07.2022**		
4.1	Straßen.NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet an die L 223, Abschnitt 4 innerhalb der Ortsdurchfahrt Eschweiler grenzt. Da die Begründung zu den verkehrlichen Auswirkungen keine Aussagen tätigt, zieht Straßen.NRW für ihre Stellungnahme die Verkehrsuntersuchung „Indestraße“ vom 02.02.2022 heran: Diese Untersuchung erkennt der L 223 die regionale oder überregionale Verbindungsfunktion ab. Diesbezüglich fand eine Abstimmungsgespräch zwischen Stadt,Verkehrsministerium und Straßen.NRW mit dem Ergebnis statt, dass die L 223 abzustufen sei. Um ein förmliches Verfahren einzuleiten, ist ein entsprechendes Schreiben an Straßen.NRW zu richten.	Es liegt eine „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Entwicklung des Rathaus-Quartiers in Eschweiler“ vom Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH mit Stand vom Januar 2023 vor. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Landesstraße L 223 werden im Gutachten für die drei Knotenpunkte Indestraße/Marktstraße, Indestraße/Wollenweberstraße und Indestraße/Peilsgasse dargestellt. Die Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wird dem Landesbetrieb Straßenbau NRW im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt. Das Verfahren zur Abstufung der Landesstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Straßen.NRW weist darauf hin, dass die Verkehrsuntersuchung einige Änderungen der Verkehrsführung beinhaltet. Ob diese Maßnahmen nach wie vor Gültigkeit haben, ist aus den Bebauungsplanunterlagen nicht ersichtlich.	Verkehrsuntersuchung, Bebauungsplan und Begründung wurden überarbeitet. ► siehe Punkt 4.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans ist für Straßen.NRW nicht ersichtlich, wo sich die Tiefgaragenzufahrten befinden. Die Zufahrten haben erheblichen Einfluss auf die Verkehrsabwicklungen an den Signalanlagen der Indestraße.	Der Bebauungsplan wurde überarbeitet. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten im Bereich der L 223 werden zeichnerisch festgesetzt. ► Zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 4.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.4	Straßen.NRW vermisst in den Planunterlagen Maßangaben zum befestigten Fahrbahnrand der L 223.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet an dem befestigten Fahrbahnrand der L 223 (Flurstücksgrenze). Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Indestraße (L 223) umfassen ausschließlich die Seitenbereiche der Landesstraße. Sie befinden sich im Eigentum der Stadt Eschweiler	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.5	In der Planzeichnung sind Zufahrten zur Indestraße dargestellt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind an der südöstlich gelegenen Fläche „Johannes-Rau-Platz“ eingetragen. In Richtung Peilsgasse ist die Trillersgasse eingezeich-	Im Entwurf des Bebauungsplans werden drei bereits bestehende Ein-/Ausfahrten zur Indestraße festgesetzt. Diese dienen sowohl dem Rathaus als auch der geplanten Neubebauung. Im Gutachten werden Aussagen zur Umsetzbarkeit der Zufahrten getroffen. Die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	net. Straßen.NRW weist darauf hin, dass gem. § 14 (2) StrWG NRW der fließende Verkehr Vorrang vor dem ruhenden Verkehr hat. Somit sind Behinderungen oder Gefährdungen des Verkehrs auf der L 223 durch Stellplätze oder Zufahrten auszuschließen. Fußgänger und Radfahrer bedürfen besonderer Beachtung. Straßen.NRW fordert einen Nachweis, ob und inwiefern bei weiteren Zufahrten zur L 223 gem. § 14 a StrWG NRW von einem gesteigerten Gemeingebrauch auszugehen ist. Hier sind durch rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten Zufahrten zur L 223 möglichst auszuschließen.	Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wird dem Landesbetrieb Straßenbau NRW im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt. Die vorhandenen Parkplätze entlang der Indestraße sollen unverändert erhalten werden. Die vorhandenen Stellplätze vor der Grünanlage des Rathauses werden durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. In dem Verkehrsgutachten wird festgestellt, dass mit der Planung (einschließlich der dargestellten Zufahrten) keine unzulässige Mehrbelastung der Indestraße verbunden ist.	
4.6	Straßen.NRW weist auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen und Richtlinien hin, die bei der Planung von Verkehrsanlagen und –wegen einzuhalten sind.	Veränderungen mit Auswirkungen auf den Straßenraum der Indestraße werden mit der Straßenbauverwaltung im Rahmen der Ausführungsplanung konkret abgestimmt. Umbaumaßnahmen im Bereich der Indestraße sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.7	Die Straßenbauverwaltung prüft nicht, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm von Verkehr auf der L 223 erforderlich sind. Straßen.NRW weist darauf hin, dass eventuell notwendige Maßnahmen zu Lasten der Stadt Eschweiler gehen. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen dürfen keine Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer nach sich ziehen. Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.	Es liegt ein Schalltechnisches Prognosegutachten des Ingenieurbüros Graner + Partner Ingenieure GmbH vom 07.02.2023 vor, das den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm bewertet hat. Das Gutachten kommt in Bezug auf die Indestraße (L 223) zum folgenden Ergebnis: Zur Indestraße werden für die festgesetzten Baufenster die Orientierungswerte der DIN 18005 relativ deutlich überschritten. Im Bereich Indestraße/Peilsgasse werden auch die Schwellenwerte zur Gesundheitsbeeinträchtigung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 einschließlich Hinweisen zur Belüftung sowie zur Grundrissgestaltung werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Das Gutachten wird dem Landesbetrieb Straßenbau NRW im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.	**LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – Schreiben vom 10.08.2022 sowie archäologische Bewertung vom 05.08.2022**		
5.1	<u>Schreiben vom 10.08.2022</u> Der LVR weist darauf hin, dass er im Zuge des Abbruchs des City-Center-/ Hertie-Komplexes bereits beteiligt wurde. In diesem Rahmen fand eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch eine Fachfirma statt. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Maßnahme wurden Konfliktbereiche der damaligen Planung definiert, in denen eine archäologische Begleitung aller bauseitigen Erdeingriffe festgelegt wurde. Der LVR verweist in diesem Zusammenhang auf die dem Schreiben beigefügte archäologische Bewertung. Für die Planungsfläche besteht eine konkrete Befunderwartung. Der LVR rechnet bei Bodeneingriffen innerhalb der Planungsfläche mit dem Antreffen von mittelalterlichen sowie neuzeitlichen Siedlungsbefunden. Der LVR fordert im Rahmen der Bauleitplanung festzulegen, dass durch den jeweiligen Vorhabenträger für erforderliche Erdeingriffe eine archäologische Baubegleitung (in enger Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu veranlassen ist. Dies kann aus Sicht des LVR durch eine aufschiebende Bedingung nach § 9 (2) BauGB formuliert werden. Diese Maßnahme ist aus Sicht des LVR aus rechtlichen Gründen erforderlich.	Die erforderlichen Untersuchungen und Abstimmungen sind von dem Verursacher/dem Vorhabenträger durchzuführen. Die vorgeschlagene Regelung wird entgegen dem Vorschlag des LVR nicht als aufschiebende Bedingung nach § 9 (2) BauGB festgesetzt, sondern als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Auf die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung wird verzichtet, weil das Denkmalschutzgesetz ausreichende Möglichkeiten zur Sicherung von archäologischen Funden vorsieht. Die bedingte Einschränkung von Baurechten ist nur zur Erfüllung städtebaulicher Ziele und nur in besonderen Fällen möglich. Es bestehen planungsrechtliche Bedenken, das Baurecht gemäß § 9 (2) BauGB für bereits bestehende Vorgaben eines Fachgesetzes einzuschränken, zumal die Anforderungen des Denkmalschutzes anderweitig – u.a. über Auflagen in Baugenehmigungen – umgesetzt werden können und müssen. Zusätzlich ist ein Hinweis zur Befunderwartung im Bebauungsplan enthalten.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
5.2	Der LVR weist darauf hin, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 15 (1) DSchG NRW erfordlich ist. Die Erlaubnis erteilt die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR. Dem Antrag ist ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen.	Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen ist vom Vorhabenträger zu beantragen. Das Erlaubnisverfahren ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.3	Schreiben vom 05.08.2022 (archäologische Bewertung) In seiner Bewertung zieht der LVR folgendes Fazit: Die Planung der Tiefgarage reicht in Teilen über die im Entwurf von 2017 in Anspruch genommene Fläche hinaus. Der LVR geht davon aus, dass sich auch in dem erweiterten Bereich mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsbefunde wie Fundamente, Keller, Brunnen, Latrinen, Abfallgruben usw. er-	► Zu der archäologischen Begleitung der Baumaßnahme siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.1.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	halten haben. Dem LVR sind sowohl Umfang und Erhaltungszustand der Bodendenkmalsubstanz als auch der Umfang der Störungen durch die Unterkellerung des City-Center-/Hertie-Komplexes bislang unbekannt. Von Seiten des LVR bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass im Vorfeld der Baumaßnahme alle archäologischen Funde und Befunde bis auf Baueingriffstiefe durch eine archäologische Fachfirma untersucht werden.  Lediglich im zentralen Bereich kann aus Sicht des LVR auf eine archäologische Untersuchung verzichtet werden. Der LVR fordert, alle über die damalige Planung hinausreichenden Flächen ebenso wie die seinerzeit definierten Konfliktbereiche (siehe Abb., grün schraffiert) archäologisch zu untersuchen.		

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
6.	**LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – Schreiben vom 19.07.2022**		
6.1	Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gleich mehrere nach § 5 DSchG NRW geschützte Baudenkmäler. Daher sind von dem Vorhaben denkmalpflegerische Belange betroffen. Rechtskräftig in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen und bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen des Umgebungsschutzes gem. § 5 DSchG NRW zu berücksichtigen, sind die in der nachfolgenden Abbildung an der Dürener Straße liegenden, gekennzeichneten Objekte.  Im Rahmen der Listenerfassung vom LVR-ADR als denkmalwert beurteilt wurde außerdem das Gebäude Wollenweberstraße 16, ein zweigeschossiges Haus von 1841. Eingebunden sind die genannten Objekte in eine zwei- bis dreigeschossige traufständige Bebauung, welche die nördliche Bebauung der Dürener Straße, die östliche Seite der Peilsgasse sowie insbesondere den Kreuzungsbereich von Dürener Straße und Wollenweberstraße charakterisiert. Stadtgeschichtlich gesehen bildete die Dürener Straße mit ihrer Anbindung an das Umland die zentrale Ost-West-Achse der Stadt. Eine Karte aus dem frühen 19. Jahrhundert zeigt eine kleinteilige Bebauung, wie sie heute noch auf der nördlichen Seite besteht, auch auf der südlichen Seite dieser Straße.	Die im Plangebiet liegende sowie an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung in der Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse wurde aufgenommen. In der Begründung unter Punkt 1.2 – Heutige Situation – zeigen einige schematische Abbildungen die Bestandssituation. Insbesondere in den Straßenabschnitten mit gegenüberliegender historischer Bausubstanz wurden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen zur Lage der Baukörper, zu den Dachformen und Gebäudehöhen überarbeitet. Da für die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes die auf den öffentlichen Raum wirkenden Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen und nicht die rechnerisch ermittelte Geschossigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind, wurde auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet. Die in der Dürener Straße festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich insbesondere an den Bestandshöhen der gegenüberliegenden Baudenkmäler. Die Dachformen werden für den Bereich des MU2 als Satteldach und für den Bereich des MU3 als Steildach (50° - 70° Dachneigung) festgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Der Bebauungsplan orientiert sich in Ansätzen an der früheren Bebauung: Die geplante straßenbegleitende Bebauung soll den umliegenden Straßen wieder eine gewisse bauliche Einfassung geben. Jedoch zeigt sich im Gegenüber mit dem Baubestand vor allem entlang der Dürener Straße ein deutlicher Kontrast. Zehn Bestandsgebäuden auf der nördlichen Seite werden zwei Baukörper gegenübergestellt, die sich neben ihrer auffälligen Gebäudelänge auch in der Gebäudehöhe deutlich von der sie umgebenden Bebauung absetzen (insbes. Haus 3, IV-geschossig + Staffelgeschoss). Gegenüber der denkmalgeschützten Hofanlage Dürener Straße 77 (Wohnhaus III-geschossig, Nebengebäude I-geschossig) bedeutet die Neuplanung einen Maßstabssprung, der die Raumwirkung des Denkmals deutlich schmälert. Der LVR regt an, das Haus 3 als städtebaulich besonders wirkendes Eckgebäude maximal mit drei Vollgeschossen auszuführen und eine höhere bauliche Verdichtung auf die Innenbereiche des Plangebiets zu beschränken. Da die Umgebung von traufständigen Satteldächern charakterisiert wird, sollen, analog zu Haus 1, auch bei Haus 3 geneigte Dächer vorgeschrieben werden. Nur durch diese Maßnahmen kann aus Sicht des LVR sichergestellt werden, dass sich das neu geplante Quartier tatsächlich in die entlang der Dürener Straße bestehende Stadtstruktur einfügt. Als Positivbeispiel verweist der LVR auf das Lübecker Gründungsviertel (https://www.gruendungsviertel.de/).		
6.2	Der LVR empfiehlt die Kennzeichnung der betroffenen Denkmäler gemäß PlanZV 90 im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	Das Denkmal Dürener Straße 60 wird gemäß Punkt 14.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV 90) im Bebauungsplan gekennzeichnet und zusätzlich ist eine nachrichtliche Übernahme in Punkt III.1 aufgenommen. Die anderen Baudenkmäler liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6.3	Die architektonische Ausführung der Gebäude muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch im Detail mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.	Die Abstimmung der konkreten Objektplanung im Baugenehmigungsverfahren berührt nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern betrifft die nachfolgende Verfahrensebene.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.	**StädteRegion Aachen - E-Mail vom 15.07.2022**		
7.1	A70-Umweltamt <u>Allgemeiner Gewässerschutz</u>		

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Von Seiten der StädteRegion bestehen folgende Bedenken: Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den Unterlagen nicht dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Es ist ein Entwässerungskonzept mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Nach Vorlage dieses Entwässerungskonzeptes erfolgt eine weitere Stellungnahme.	Für das Plangebiet wurden ein Entwässerungskonzept und eine Studie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet. Die Unterlagen werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der StädteRegion Aachen zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.2	<u>Immissionsschutz</u> Die StädteRegion weist darauf hin, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß Ziffer 3.10 der Begründung eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet werden soll, um mögliche Immissionskonflikte zu beurteilen und zu vermeiden. Notwendige Maßnahmen sollen über entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage dieser Untersuchung erfolgen.	Es liegt ein Schalltechnisches Prognosegutachten des Büros Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach vom 07.02.2023 vor. In dem Gutachten werden mögliche Immissionskonflikte aufgezeigt und Maßnahmen zur Vermeidung aufgezeigt. Unter ► Punkt I.12 der textlichen Festsetzungen werden die sich aus dem Gutachten ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, die Hinweise zur Lüftung und zur Grundrissorientierung definiert. Das Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der StädteRegion Aachen zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.3	<u>Bodenschutz und Altlasten</u> Die StädteRegion weist darauf hin, dass sich im Plangebiet zwei altlastenverdächtige Flächen befinden (ehem. Tankstellen). Beide Standorte sind hinsichtlich des tankstellentypischen Schadstoffinventares zu untersuchen. Das entsprechende Gutachen ist im weiteren Verfahren den Unterlagen zum Bebauungsplan zur Prüfung beizulegen.	Für das Plangebiet wurde durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, Oktober 2022, eine orientierende Gefährdungsabschätzung zu Schadstoffbelastungen des Untergrundes durchgeführt. Bei den Untersuchungen wurden erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte im Feststoff festgestellt. In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom 08.02.2023 wurde festgestellt, dass die PAK-Gehalte im Eluat unterhalb des Prüfwertes für den Wirkungspfad Boden–Grundwasser liegen. Der Gutachter geht davon aus, dass die PAK an die Bauschutt- und Bodenpartikel gebunden sind und sich nicht lösen können. Mit einer Gefährdung des Wirkungspfades Boden–Grundwasser ist demnach nicht zu rechnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zu den Altlastenverdachtsflächen aufgenommen. Das Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der StädteRegion Aachen zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt.	
7.4	S64 – Mobilität und Klimaschutz <u>Einzelhandel</u> Die StädteRegion bittet die Stadt Eschweiler im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die geplanten Einzelhandelsnutzungen STRIKT-Relevanz aufweisen und somit der Abstimmung im AK STRIKT bedürfen.	Im Plangebiet sind u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment unzulässig: Basierend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler (2016) wurde für das Plangebiet eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel erarbeitet. Im Ergebnis stellt diese Analyse dar, dass trotz der günstigen Plangebietslage im zentralen Versorgungsbereich hier keine uneingeschränkte Zulässigkeit für zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglicht werden sollte. Vielmehr ist ein Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel aus gutachterlicher Sicht städtebaulich geboten, da v.a. der südliche Teil der Eschweiler Innenstadt durch die Folgen der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 stark beeinträchtigt wurde und weiterhin noch vermehrt nicht instandgesetzte Ladenlokale sowie Leerstände aufweist. In der Analyse wird weiter ausgeführt, dass die allgemeine Marktentwicklung (Zunahme des Onlinehandels, vermehrte Insolvenzen und Filialaufgaben, Kaufzurückhaltung infolge der Inflation etc.) dazu geführt hat, dass die Nachfrage nach Handelsflächen mit zentrenrelevanten Branchen nahezu zum Erliegen gekommen ist und größere Handelsentwicklungen nur noch im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) festzustellen sind. Ziel des Ausschlusses großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ist es somit, durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet die Versorgungsfunktion der Stadt Eschweiler zu sichern und insgesamt die Innenstadt als dominierende Einkaufslage zu stärken. Aus gutachterlicher Sicht wird insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beitragen. Im Rahmen der Empfehlungen zu branchenbezogenen Entwicklungspotenzialen weist bereits das	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf diesen Tatbestand hin und empfiehlt dabei explizit die Prüfung der Flächenpotenziale konkret im Plangebiet (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Seite 43). Der angesprochene Arbeitskreis STRIKT der StädteRegion wurde am 21.3.2023 mit der o.a. Einzelhandelsuntersuchung beteiligt. Ein Ergebnis steht noch aus, wird aber spätestens im Rahmen der geplanten Offenlage vorliegen.	
7.5	<u>Straßenbau- und Verkehrslenkung</u> Es bestehen keine Bedenken, soweit S64 als Baulastträger und/oder Straßenverkehrsbehörde zuständig ist.	Die StädteRegion Aachen ist nicht Baulastträgerin bzw. zuständige Straßenverkehrsbehörde, da vom Plangebiet Gemeindestraßen und eine Landesstraße betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.6	<u>Regionalplanung</u> Eine ausführliche Stellungnahme erfolgt ggf. im Rahmen der öffentlichen Auslegung.	Die StädteRegion Aachen wird zum Planentwurf im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und hat hierdurch die Möglichkeit, erneut Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	**ASEAG – E-Mail vom 30.06.2022**		
	Es bestehen von Seiten der ASEAG gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV wird durch die Haltestelle Eschweiler Rathaus auf der Indestraße zurzeit sichergestellt. Die ASEAG merkt an: Der Abstand zur vorherigen Haltestelle Eschweiler Friedhof ist für den Innenstadtbereich mit über 600 m verhältnismäßig groß. Die Erschließungsqualität des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete könnte durch eine weitere Bushaltestelle bzw. eine verbesserte Anordnung gesteigert werden.	Die Anmerkung betrifft die grundsätzliche Erreichbarkeit der weiteren Umgebung. Die Anregung kann ggf. im Rahmen der Entwicklung des Schlachthofgeländes berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	**Telekom – E-Mail vom 05.07.2022**		
	Die Telekom weist darauf hin, dass zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer	Die genannten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten ist. Die Telekom bittet zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung, welche städtischen oder der Stadt Eschweiler bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierenden Erschließung möglich ist. Daher beantragt die Telekom: • Die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet, • die Sicherstellung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belastenden Fläche auf Privatwegen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB), • eine rechtzeitige Abstimmung von Lage und Dimensionierung der Leitungszonen, • die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger, • keine Veränderung von Lage und Verlauf der geplanten Verkehrswege, • Aufstellung eines Bauablaufzeitenplans für das Vorhaben durch den Vorhabenträger. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung der Maßnahme und der Beteiligten ist es erforderlich, die Telekom Deutschland GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu kontaktieren.	Die Telekom wird an den weiteren Planungen beteiligt. Zukünftige Vorhabenträger werden sich bzgl. der Verlegung des Telekommunikationsnetzes mit der Telekom in Verbindung setzen.	
10.	**EBV GmbH – Schreiben vom 22.06.2022**		
	Zum Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 2 BauGB ist gemäß dem EBV nicht erforderlich.	► Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11.	**Regionetz GmbH – Schreiben vom 15.07.2022**		
11.1	In dem Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden. Zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH müssen folgenden Mindestabstände eingehalten werden: 0,3 m bei Strom-/Signalkabeln 1,0 m bei 110-kV-Kabeln 0,5 m bei Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300 0,8 m bei Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300 Können die v.g. Abstände ausnahmsweise nicht eingehalten werden, ist eine besondere Abstimmung mit der Regionetz GmbH erforderlich.	Die genannten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Regionetz GmbH wird an den weiteren Planungen beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.2	Bei dem Aushub und der Verfüllung von Baugruben ist eine Gefährdung der Regionetzanlagen mit Sicherheit auszuschließen (Abstand!). Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH nicht durch äußere Einwirkungen beschädigt werden. Bei Setzungen wird die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.	► Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 11.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.3	Im Bereich der vorhandenen Hausanschlüsse des Rathauses sollte eine Trasse freibleiben, damit an den Leitungen ggf. gearbeitet werden kann.	► Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 11.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.4	Die Regionetz GmbH bittet darum, dass die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einholt.	► Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 11.1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.	**WVER – Schreiben vom 13.07.2022**		
12.1	Der Planbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches. Die Entwässerung des Plangebietes ist noch offen und ist im weiteren Verfahren mit dem WVER abzustimmen.	► Zur Entwässerung siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7.1. Das Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB dem WVER zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.2	Ursprüngliche Planungen und Abstimmungen zwischen der Stadt Eschweiler und dem WVER sahen vor, im Zuge der Gestaltung des Rathausquartiers, an der bzw. in die Inde eine Terrassenanlage zu errichten. Der WVER bittet um Auskunft darüber, ob diese Terrassenanlage noch Bestandteil der aktuellen Planung ist.	Die in den vergangenen Jahren erarbeiteten städtischen Konzepte zur Umgestaltung der Indestraße und des Indeufers liegen außerhalb des Plangebietes. Ein zuletzt von einem beauftragten Planungsbüro vorgelegter Entwurf zur Umgestaltung des Rathausvorplatzes (Juni 2021) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nach dem Hochwasser im Juli 2021 wurden die Planungen zur Umgestaltung der Indestraße und des Indeufers nicht fortgesetzt. Die vorgenannten Projekte stellen Fördermaßnahmen aus der 3. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord (InHK) dar. Der Durchführungszeitraum für diese Maßnahmen endete Ende 2022. Wenn die Projekte mit Unterstützung von Bundes- und Landesmitteln aus der Städtebauförderung fortgeführt werden sollen, ist auf der Basis eines überarbeiteten InHK ein neuer Gesamtantrag bei der Bezirksregierung Köln zu stellen. Grundsätzlich sind Gewässerplanungen oder Straßenausbauplanungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.