

**28. Flächennutzungsplanänderung – Nördlich Dreiers Gärten -  
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung**

Nr.	Bürger / Inhalt Die Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<b>Bürger 1 - Schreiben vom 22.08.2024</b>		
	<p>Zu folgenden Fragen bzw. Anregungen werden Antworten bzw. Berücksichtigungen in den weiteren Plänen zur Erschließung des ehemaligen Fuchsgeländes erwartet:</p> <p>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 kann sichergestellt werden, dass die heutigen Bewohner der Jülicher Str. Parkplätze in unmittelbarer Nähe ihrer Wohnhäuser finden? Werden an der neuen Durchgangsstraße genügend Parkplätze eingeplant?</p> <p>2. Bereits heute ist die Jülicher Str. verkehrstechnisch sehr belastet. Wie soll künftig der reibungslose Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrzeugzunahmen der 348 neuen Familien, der Feuerwache und weiterer Familien aus dem künftigen Wohngebiet ehemaliges Valspar-Gelände sichergestellt werden?</p> <p>3. Ist für die Feuerwache eine Ampelanlage geplant? Falls ja, wo wird diese Anlage installiert?</p>	<p>Die Regelung des ruhenden Verkehrs ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Planung von öffentlichen Parkplätzen erfolgt in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren. Die privaten Stellplätze der zukünftigen Anwohner sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Eschweiler im Rahmen der Baugenehmigung auf den Grundstücken nachzuweisen.</p> <p>Zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. In dieser Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf das umgebende Straßennetz ermittelt und bewertet. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (Verkehrsuntersuchung, IVV, 29.11.2024). Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt die entsprechend konkrete Erschließungsplanung.</p> <p>Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens erfolgt die entsprechend konkrete Erschließungsplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>4. Wie wird sichergestellt, 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?</p>	<p>Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren werden Lärmgutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Forderungen/ Maßnahmen für die (bestehende) Wohnbebauung und die Hauptfeuerwache werden als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Die Bauhöhen werden 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 Nachbargrundstücke voll einsehbar. Was wird unternommen, um für die bestehenden Grundstücke entsprechenden Sichtschutz und damit einhergehend eine Wahrung der Privatsphäre zu gewährleisten? Generell sei man verwundert, entgegen der Aussagen des früheren Grundstückseigentümers, dass die neu geplanten Bauhöhen die Höhen der bestehenden Immobilien deutlich überragen: Zusätzlich wird befürchtet, dass die geplanten Bauhöhen durch die vorgesehenen Photovoltaikanlagen noch höher ausfallen.</p>	<p>Die Regelung der Bebauungsdichte ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Bebauungsdichte wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne definiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Den gleichen Planungen wird entnommen, dass für die neuen Gebäude Tiefgaragen geplant sind. Wie wird sichergestellt, dass es durch die damit einhergehenden Baumaßnahmen an den Bestandsimmobilien nicht zu Setzrissen kommt?</p>	<p>Die Regelung des ruhenden Verkehrs ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die zukünftig tätigen Baufirmen haben durch entsprechende Maßnahmen und Vorgehensweisen sicherzustellen, dass keine Bauschäden an der Bestandsbebauung entstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Es sei verständlich, dass der Wohnungsdruck in Eschweiler zurzeit groß sei. Es wird aber die Gefahr gesehen, dass es durch die enorm verdichtete Bebauung (348 Wohnungen) künftig zu einem prekären Wohnumfeld kommen kann. Wie sollen Wohnsituationen wie z. B. im Gutenbergviertel vermieden werden?</p>	<p>Die Regelung der Bebauungsdichte ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Diese wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne definiert und begründet. Im neuen Quartier entstehen unterschiedliche Wohnangebote, die verschiedene Bevölkerungsgruppen anziehen. Dadurch wird das Ziel einer vielfältigen und ausgewogenen Mischung der Bewohner angestrebt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Wann wird der angekündigte Umweltbericht vorgelegt?</p>	<p>Der Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>9. Ist sichergestellt, dass der vorhandene alte Baumbestand im Sinne von Umwelt, Natur, Lärm- und Sichtschutz bestehen bleibt?</p>	<p>Der Baumbestand wurde kartiert und bewertet. Die entsprechenden Ergebnisse werden in den entsprechenden nachgelagerten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

2.	<b>Bürger 2 – Schreiben vom 28.08.2024</b>		
	<p>► 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.</p> <p>► Welche Maßnahmen sind geplant, um den zusätzlichen Verkehr (300 neue Wohnungen, Feuerwehr, Besucher ...) zu steuern und die Verkehrsbelastung zu minimieren? Eine hohe Bebauungsdichte kann zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Umweltbelastungen führen.</p> <p>► Gibt es Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind (Lärmschutzwände ...)?</p> <p>► Wird für die Feuerwache eine Ampelanlage angebracht?</p> <p>► Bleibt der Baumbestand bestehen? Bäume spielen eine wichtige Rolle für das lokale Mikroklima, die Luftqualität und die Lebensqualität in einem Wohngebiet. Darum wird der Erhalt des Baumbestands gefordert.</p> <p>► Der Lebensraum für Rehe und andere Wildtiere sei zu erhalten.</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 1</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 2</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 4</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 3</p> <p>Der Baumbestand wurde kartiert und bewertet. Die entsprechenden Ergebnisse werden in den entsprechenden nachgelagerten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. S. Stellungnahme Bürger 1, Nr. 9.</p> <p>Für den Bereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Artenschutzvorprüfung vorgenommen. Gemäß den Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind innerhalb dieses Bereiches Vorkommen von 32 geschützten und planungsrechtlich relevanten Tierarten bekannt. Diese werden entsprechend berücksichtigt. Die Prüfung kommt zu</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p>► Ist es richtig, dass lt. Bebauungsplan 4- bis 5-geschossig gebaut werden soll? Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke. Diese wären einsehbar und damit sei die Privatsphäre, die Aussicht und die allgemeine Lebensqualität erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>dem Ergebnis, dass weitere Untersuchungen im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe II und im Rahmen einer orientierenden Fledermausuntersuchung erforderlich sind. Diese erfolgt in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 5</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3. Bürger 3 – Schreiben vom 10.09.2024</b></p>			
	<p>Die Königsberger Str. wird als Anknüpfungspunkt für das neue Baugebiet in Betracht genommen. Als Anwohnerin der Königsberger Str. werden Bedenken bzw. Anregungen erläutert.</p> <p>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.</p> <p>Auch hat das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner „Vöckelsberg“ natürlich deutlich zugenommen.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>s. Stellungnahme Bürger 1, Nr. 2</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt</p>

<p>Lyzeum und/oder Dürwiß Süd zum Einkaufsgebiet Dürener Str./Königsbenden nutzen werden.  Die von 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!</p>		
<p><b>4. Bürger 4 – Schreiben vom 13.09.2024</b></p>		
<p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Stadt Eschweiler gehört nach § 201a BauGB zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Entsprechend muss Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen werden.  Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die brachliegenden Gewerbeflächen sollen im Rahmen der Entwicklung wiedernutzbar gemacht werden. Gleichzeitig eignet sich der Standort aufgrund der innenstadtnahen Lage sehr gut zur Nachverdichtung.</p> <p>Es wird auf das Kapitel 5 der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen.</p> <p>Aufgrund der Topografie wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine erste „Überprüfung der Netzkapazität der städtischen Mischwasserkanalisation“ durchgeführt (Erschließung des Fuchs-Geländes und Hinter Dreiers Gärten in Eschweiler, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, April 2025). Im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden konkrete Entwässerungs- und Starkregenkonzepte erarbeitet, die die angesprochenen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen sei man gegen eine Bebauung der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Themen behandeln. Daraus ergeben sich Vorgaben und Maßnahmen, die wiederum entsprechend in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 2 Je nach Ergebnis dieser Untersuchungen werden die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>5. Bürger 5 – Schreiben vom 16.09.2024</b></p>		
<p>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.</p> <p>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</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p>	<p>Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.</p>

<p>Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.</p> <p>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 Gelände.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p> <p>Die Belange der Anwohnenden werden nach den gesetzlichen Erfordernissen in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbezogen.</p> <p>Die Regelung von Fußwegen ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt die entsprechend konkrete Erschließungsplanung.</p> <p>Zum Umgang mit Oberflächengewässern siehe Stellungnahme zu Bürger 4. Die Anlage einer Grünfläche mit Baumpflanzungen wird als Anregung für den städtebaulichen Entwurf mitgenommen. Kann aber erst Bebauungsplanebene geregelt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--	---

	<p>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.</p>		
<b>6.</b>	<b>Bürger 6 – Schreiben vom 16.09.2024</b>		
6.1	<p>Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße - werden folgende Einwendungen geltend gemacht:</p> <p><b>1. Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar</b></p> <p>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:</p> <p>a. Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel &amp; 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 &amp; 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.</p> <p>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.</p>	<p>Zum Umgang mit Altlasten und Bodenverunreinigung wird auf das Kapitel 4.4 der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen.</p> <p>Generell schließen die Untersuchungsergebnisse eine Wohnnutzung bzw. weniger sensible Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches nicht aus. Die sich aus den Verpflichtungen und den Untersuchungen ergebenden Maßnahmen werden im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Weitere erforderliche Gutachten werden ebenfalls im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erstellt.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse unterschiedlicher Untersuchungen und der bereits vorgenommenen Sanierungen wird eine Wohnnutzung innerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>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 abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.</p> <p>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 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.</p>	<p>men der A4 werden im nördlichen Teil des Änderungsbereiches weniger lärmsensible Nutzungen dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, gewerbliche Bauflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Mit diesen Darstellungen ist Nutzung des nördlichen Änderungsbereiches als Wohnbaufläche ausgeschlossen.</p> <p>s. vorherige Stellungnahme zu a Die gutachterliche Untersuchung haben ergeben, dass es sich nicht um vergleichbare Problemstellungen handelt.</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 2 und Nr. 4 Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die Einsatzfahrten der Feuerwehr entsprechend den heutigen durchschnittlichen Einsatzfahrten berücksichtigt. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (Verkehrsuntersuchung, IVV, 29.11.2024).</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
--	---	--	---

<p>6.2</p>	<p><b>2. Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten</b></p> <p>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).</p> <p>Hierzu im Einzelnen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Bezirksregierung hat die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz für die Flächennutzungsplanänderung positiv beschieden.</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 2</p> <p>s. Stellungnahme oben zu Zielen des Landesentwicklungsplans</p> <p>Zum Thema Klima/ Luft wird auf das Kapitel 7.1.5 in der Begründung, Teil B zu dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren werden entsprechende Klimawandelanpassungsthemen berücksichtigt.</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
------------	---	---	---

<p>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 E-schweiler 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p> <p>s. Stellungnahme oben zu Zielen des Landesentwicklungsplans</p> <p>s. Stellungnahme oben zu Zielen des Landesentwicklungsplans</p> <p>s. Stellungnahme zu 6.1</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---

	<p>Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statt- haft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hin- sichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.</p>	<p>Die Regelung dieser Themen ist nicht Gegenstand des Flächennut- zungsplanänderungsverfahrens. Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne werden die Nutzungsmischung und die Bebau- ungsdichte näher definiert und begründet. Zur Ermittlung des zu- künftigen Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die konkrete Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.</p>
<p><b>7.</b></p>	<p><b>Bürger 7 - Schreiben vom 16.09.2024</b></p>		
	<p>Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließen- der Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führt voraussichtlich zu einer weitgehenden Versiegelung des Areals zwischen der Friedensstraße und der Preyerstraße im Süden, der verlängerten Friedensstraße im Westen und der Bebauung der Preyerstraße im Osten.</p> <p>Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge ent- stehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftli- chen 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.</p> <p>Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentli- chen 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.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfang- reich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versie- gelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzuneh- men und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohnge- biete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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&amp;C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen sei man gegen eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit an diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 2</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>8.</b></p>	<p><b>Bürger 8 – Schreiben vom 16.09.2024</b></p>		
<p>8.1</p>	<p>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 Jülicher Straße ein Mischgebiet entstehen und nördlich davon bis zur Autobahn die Feuerwache platziert werden. Östlich davon soll im Wesentlichen ein Wohngebiet entstehen.</p>		

	<p>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 Jülicher Straße angesiedelt würde.</p> <p>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 Jülicher Straße gehört unbedingt in das Plangebiet. Der gesamte Verkehr des Gebietes „Nördlich Dreiers Gärten“ kann nur über die Jülicher 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Jülicher Straße ist problematisch. Spätestens im Übergang zur Kochsgasse und Einmündung zur Indestraße werden Verkehrsprobleme entstehen, die mit den derzeitigen Regelungen nicht gelöst werden können.</p>	<p>Sowohl der Standort der Feuerwehr als auch die östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen ergeben sich aus den Lärmbelastungen, die aus dem Verkehrsaufkommen der A4 resultieren. Die Höhe der Lärmbelastung schließt eine Wohnnutzung unmittelbar entlang der Bundesautobahn aus.</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, 2 und Bürger 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt</p>
8.2	<p>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.</p> <p>Es bietet sich hierzu nördlich der Autobahn eine Ost-West-Erschließung an, die insbesondere den Verkehr über die Indestraße entlastet.</p>	<p>Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt die entsprechend konkrete Erschließungsplanung.</p> <p>Eine weitere Erschließung ist laut Verkehrsgutachten nicht erforderlich. Siehe dazu auch Kapitel 3.2 in der Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 1</p> <p>Diese Regelungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>9.</b>	<b>Bürger 9 - Schreiben vom 16.09.2024</b>		
9.1	<p>Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - wird folgende Einwendung geltend gemacht:</p> <p>1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar</p> <p>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:</p> <p>a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel &amp; 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 &amp; Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes ge-</p>	<p>s. die gesamte Stellungnahme zur Bürger 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>führt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>d) Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrrwache 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. 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.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
---	--	--

<p>9.2</p>	<p><b>2) Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten</b></p> <p>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).</p> <p>Hierzu im Einzelnen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>s. die gesamte Stellungnahme zur Bürger 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
------------	--	--	---

<p>Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 Voraussetzende 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 Anwohner zu befürchten.</p>		<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
---	--	---

	Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statt- haft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hin- sichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.
<b>10.</b>	<b>Bürger 10 – Schreiben vom 16.09.2024</b>		
10.1	<p>Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flä- chennutzungsplan - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhaben- bezogenen Bebauungsplan 14 Jülicher Straße / Friedensstraße - werden folgende Einwendungen geltend gemacht:</p> <p>Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Flä- che Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspricht den in der Begrün- dung ausdrücklich genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).</p> <p>Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge ent- stehende Oberflächenwasser wird derzeit von den landwirtschaftli- chen 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.</p> <p>Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentli- chen 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.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfang- reich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versie- gelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen aufzuneh- men und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohnge- biete, 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</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 6</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p>eintreten werden. Dies wird zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.</p> <p>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 Fledermausarten als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen.</p> <p>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.</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 2</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.2	<p>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 Feuerwehrawache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist das Areal für eine solche Nutzung nicht geeignet:</p> <p>Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel &amp; 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 &amp; Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermut-</p>	<p>s. die gesamte Stellungnahme zu Bürger 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>lich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	--

<p>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.</p> <p>Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statt- haft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hin- sichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.</p>		<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11. Bürger 11 – Schreiben vom 16.09.2024</b></p>		
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Gelände.</p> <p>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</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>



	<p>zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P&amp;C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind.</p> <p>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.</p>	s. Stellungnahme zu Bürger 2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
<b>12.</b>	<b>Bürger 12 - Schreiben vom 16.09.2024</b>		
12.1	<p><b>1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar</b></p> <p>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 Feuerwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:</p> <p>a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel &amp; 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 &amp; 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.</p> <p>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</p>	s. die gesamte Stellungnahme zu Bürger 6	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände reichen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.</p> <p>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 abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.</p> <p>d) Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrrwache 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.</p>		<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
12.2	<p><b>2) Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten</b></p> <p>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).</p> <p>Hierzu im Einzelnen:  a) Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ ist das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feld-</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 6</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 2</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 4</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>13.</b></p>	<p><b>Bürger 13 - Schreiben vom 16.09.2024</b></p>		
<p>13.1</p>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans - Nördlich Dreiers Gärten - und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße / Friedensstraße -</p>	<p>s. die gesamte Stellungnahme zu Bürger 6</p>	

<p>wird folgende Einwendung geltend gemacht:</p> <p><b>1) Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar</b></p> <p>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 Feuerweh- wache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen ist eine solche Nutzung nicht geeignet:</p> <p>a) Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineral- ölfirma Wenzel &amp; 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 &amp; Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermut- lich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes ge- führt. Deshalb ist von einer Belastung des Grundwassers auszuge- hen.</p> <p>b) Noch im Jahr 2021 hat Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Frie- densstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 (die vorhandenen Lärmschutzwände rei- chen wohl nicht aus) kategorisch ausgeschlossen.</p> <p>c) Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deut- schen 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 Wohnbe- bauung etc. zu nutzen. Weil man durch den stark verunreinigten Bo- den auf der gesamten Industriebranche gesundheitliche Beeinträch- tigungen für die Bevölkerung erwartete, wurde das Gelände insge- samt dauerhaft abgeschottet. Es ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedens- straße besteht.</p>		<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---





	<p>des Landesentwicklungsplans.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, sind erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.</p>		<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>14.</b></p>	<p><b>Bürger 14 – Schreiben vom 16.09.2024</b></p>		
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>s. die gesamte Stellungnahme zu Bürger 4</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

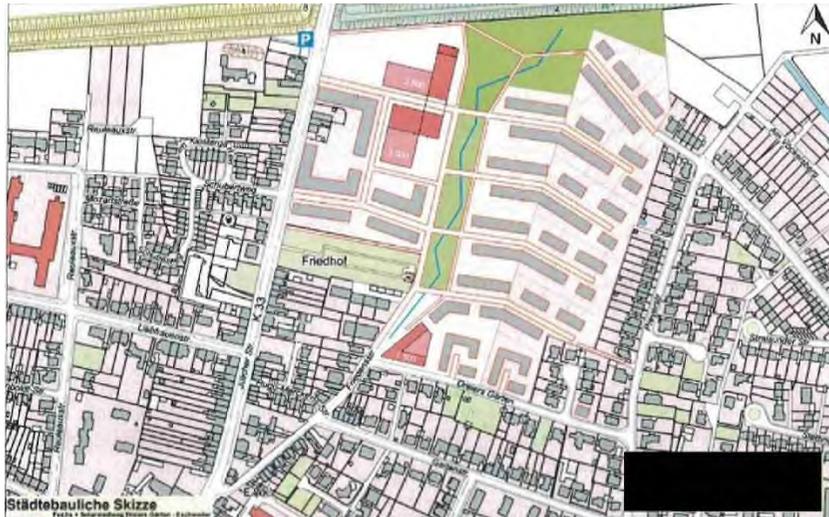
<p>Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage sind starken Regen 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.</p> <p>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.</p> <p>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 &amp; C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden sind. Aus den vorgenannten Gründen wird eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und eine Änderung des Flächennutzungsplans abgelehnt.</p>	<p>s. Stellungnahme zu Bürger 2</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---	--

<b>15.</b>	<b>Bürger 15 – Schreiben vom 17.09.2024</b>		
	<p>Das Grundstück x ist mein Eigentum.</p> <p>Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan betreffen unterschiedliche Gebiete, die sich in einem Bereich entlang der Jülicher Straße überschneiden.</p> <p>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. Diese Fläche sollte als Mischgebiet ausgewiesen werden, um so den Bestand zu sichern, aber auch um eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>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.</p>	<p>Innerhalb des Flächennutzungsplanes werden nur Hauptverkehrsflächen dargestellt. Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>S. Stellungnahme Bürger 8</p> <p>s.o.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>16.</b>	<b>Bürger 16 – Schreiben vom 17.09.2024</b>		
	<p>Gemäß § 8 BauGB Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>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. Es wurde versäumt, durch mehrere städtebauliche Testentwürfe</p>	<p>§ 8 Abs. 3 BauGB sieht ausdrücklich vor, dass mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes gleichzeitig im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann.</p> <p>Für eine Flächennutzungsplanänderung oder die Aufstellung eines Bebauungsplans fordert der Gesetzgeber keinen städtebaulichen Entwurf oder gar die Entwicklung mehrerer „Testentwürfe“.</p> <p>Prioritäres Ziel der Stadt Eschweiler ist, neben der Entwicklung eines Wohnquartiers, die Planung der benötigten Hauptwache der Feuerwehr im nördlichen Bereich des Gebietes. Da das Erreichen dieses prioritären Ziels mit der Durchführung eines Wettbewerbs deutlich</p>	<p>Den Stellungnahmen wird nicht berücksichtigt.</p>

über die „Kinderskizze“ von NRW-Urban hinaus ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Auf dieser Grundlage hätte eine FNP-Änderung initiiert werden 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 wurde dem Amt bereits zur Kenntnis gegeben.



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

verzögert worden wäre, wurde beschlossen, dass der Bereich zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße bereits ohne Wettbewerb entwickelt wird (vgl. VV 359/23). Für die Entwicklung des östlichen Bereiches ist ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen.

s.o.

Es ist nicht notwendig die Jülicher Straße in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. Es handelt sich um die Kreisstraße 33 an deren Straßenbreite keine Veränderungen vorgenommen werden. Bei den entsprechend notwendigen Verkehrsuntersuchungen wurde und wird diese dennoch berücksichtigt.

s.o.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>17.</b>	<b>Bürger 17 – Schreiben vom 22.09.2024</b>		
	<p>Es ist ein Anliegen des Einwenders, Ökologie förderlichen Pflanzen nicht nur in seinem Garten, sondern auch am Randstreifen zum Fußweg Raum zu geben. Dieser 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. Es wird befürchtet, dass die geplante Straße bis an das Grundstück des Einwenders heranreichen wird, womit dieser Bereich zu einer "ordentlich zu haltenden Straße" wird.</p> <p>Man kann es sich nicht mehr leisten, diese Aspekte der Natur außer Betracht zu lassen, wenn nicht durch Klimawandel, Artensterben und Katastrophen der Lebensraum durch umweltschädigende Maßnahmen selber zerstört werden soll. 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.</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes trifft keine Aussagen über die Erschließung und den zukünftigen Straßenverlauf innerhalb des Änderungsbereiches. Die Verkehrsflächen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt und festgesetzt. Die genannten klimatischen Aspekte und Umweltbelange werden in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren betrachtet.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>18.</b>	<b>Bürger 18 – Schreiben vom 24.09.2024</b>		
	<p>Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weist wesentliche Mängel auf, die nachfolgend kurz beschrieben werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße – werden im entsprechenden Bauleitplanverfahren behandelt. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan liegt nicht vor. Die konkrete Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 1 Die detaillierte Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Im Besonderen bestehen folgende Bedenken:</p> <p>1. Verkehrsanbindung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die gesamte verkehrsmäßige Anbindung über nur eine Querschließung an die Jülicher Straße ist nicht ausreichend. Hier ist mindestens eine 2. Anbindung erforderlich.</li> <li>• Diese könnte südlich oberhalb des Friedhofs in Bereich des im Plan ausgewiesenen Geh- und Fahrradweges geplant werden.</li> <li>• 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.</li> <li>• Zu einem notwendigen Ausbau der Friedensstraße sind ausreichende Flächen auszuweisen und vorzuhalten.</li> </ul> <p>2. Parkflächen- und Grünflächen.</p> <p>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. Querschließung mit Vorhaltung von Parkraum für die geplante Bebauung.</p> <p>3. Park und Spielflächen.</p> <p>Die Park- und Spielfläche sollte durch Anpassung der Bebauung zu einem Begegnungsplatz vergrößert werden.</p> <p>4. Feuerwache:</p> <p>Für die Feuerwache wird die Sicherung der Ein- und Ausfahrt mit einer Ampelanlage entsprechend der Anlage an der Röhthgener Straße gefordert.</p>	<p>Zur Verkehrsanbindung siehe Kapitel 3.2 in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die konkrete Ausarbeitung der Erschließung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Regelung der konkreten Art der baulichen Nutzung und des ruhenden Verkehrs sowie die Erschließungsplanung sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Diese Planungen erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>s.o.</p> <p>s. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 3</p>	
<p><b>19. Bürger 19 – Schreiben vom 17.11.2024</b></p>		
<p>In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird erwähnt, dass der Umweltweltbericht im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt wird.</p>	<p>Der Umweltbericht für die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>In Gesprächen mit der Planungsabteilung wurde dem Einwender erklärt, dass im Laufe des Verfahrens auch Umweltorganisationen hinzugezogen bzw. einbezogen werden. Es wird um Nennung der Organisation gebeten.</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW beteiligt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</p>	
<p><b>20. Bürger 20 – Schreiben vom 27.11.2024</b></p>		
<p>Anlass der Mandatierung ist das oben angesprochene Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Im hier betroffenen Plangebiet liegt das Grundstück Dreiers Gärten Nr. 28. Dieses steht im Eigentum der Firma. 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.</p> <p>In der hier verfahrensgegenständlichen 28. Flächennutzungsplanänderung wird dieses Grundstück erfasst. In der Bestandsaufnahme heißt es hierzu ausweislich der Begründung in Ziffer 1.1 :  <i>"Südlich dieses seit 2019 nicht mehr genutzten Firmengeländes liegen weitere gärtnerisch genutzte oder brachliegende Flächen sowie ein weiterer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen)."</i></p> <p>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 Neubauf Flächen möglichst als Erweiterungen der bestehenden Siedlungsflächen entwickelt werden sollen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die anschließende Aufstellung von ggf. mehreren Bebauungsplänen ermögli che eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der bestehenden Wohngebiete zwischen dem Siedlungsbereich "Am Vöckelsberg" und dem nördlichen Stadtzentrum. Ferner könne durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden</p>	<p>Das angesprochene Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbe reichs des Bebauungsplans 42.3 – Dreiers Gärten -, der seit dem 30.09.1978 rechtskräftig ist und hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Das Gewerbegebiet wurde zum Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung mit einer Abstufung ausgewiesen. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Nutzung setzt sich innerhalb des heute rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Richtung Norden bis zur Autobahn fort. Aufgrund der Aufgabe des ehemaligen Fuchs/DEA-Geländes und des VALSPAR-Geländes besteht die Möglichkeit, diese Flächen aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs in der Stadt Eschweiler zu revitalisieren und hier zukünftig Wohnbauflächen darzustellen. Dieses Ziel gilt ebenso für die Flächen südlich der Straße ‚Dreiers Gärten‘, die bis auf die Fläche des Einwenders zurzeit nicht gewerblich genutzt werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es sinnvoll, nicht nur eine Änderung im Bereich der brachliegenden Flächen vorzunehmen, sondern diese Änderung auch auf den Bereich des Bebauungsplanes 42.3 auszudehnen. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklungsabsicht der Stadt unterstrichen werden, auch wenn seitens des Einwenders keine Bekundungen vorliegen, seine Flächen entsprechend umzuwandeln. Dies ist auch nicht erforderlich. Für die genehmigte Nutzung besteht Bestandschutz.</p> <p>Allerdings unterliegt eine Betriebserweiterung bereits heute den Beschränkungen, die sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes 42/3 ergeben. Damit sind innerhalb des nördlichen Bereiches dieses Gewerbegebietes (im Bebauungsplan mit A gekennzeichnet) „nur</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>Brachflächen in weiten Teilen eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden werden.</p> <p>Dies mag städtebaupolitisch plausibel klingen, beantwortet aber nicht folgende sich aufdrängende Frage: Woher nimmt die Stadt die Sicherheit, dass das gewerblich genutzte Grundstück in eine Wohnnutzung umgewandelt wird?</p> <p>Zu dieser Planung wird hiermit namens der Mandatschaft 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.</p> <p>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.</p> <p><i>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 vermeintlich 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)</i></p>	<p><i>Anlagen zulässig, die in den angrenzenden Wohngebieten keine störenden Immissionen verursachen."</i> Im südlichen Bereich (im Bebauungsplan mit B gekennzeichnet) <i>„sind nur die nach § 8 Abs. 3 BauNVO (1962) vorgesehenen Anlagen zulässig.“</i> Mit dieser Beschränkung ist auch eine unbegrenzte Ausdehnung der Lärmimmissionen ausgeschlossen und entsprechend angrenzende Wohnbebauung möglich.</p> <p>Solange der bestehende Bebauungsplan Nr 42.3 – Dreiers Gärten – nicht aufgehoben oder überplant wird, ändert sich weder die Genehmigungslage des Gewerbebetriebes noch die Erweiterungsmöglichkeiten. Die Grundstücksausnutzung bleibt weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Die angesprochene Konfliktbewältigung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren durch differenzierte Festsetzungen (z.B. nach §1 Abs. 10 BauNVO) gelöst werden.</p> <p>Die aufgezeigten Urteile beziehen sich auf Bebauungsplanverfahren und sind hier im Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht einschlägig.</p> <p>Im hier betrachteten Verfahren zeigt die Stadt mit der geplanten Änderung der Flächennutzungsplandarstellung von Gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen ihr Ziel auf hier zentrumsnah ein Quartier mit überwiegender Wohnnutzung zu entwickeln. Zu den Zielen wird auf die Kapitel 1.2 und 1.3 in der Begründung verwiesen.</p>	
---	--	--

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 der 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 Firma 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 Firma „Lackfabrik Merckens“ bzw. „VALSPAR Industries“. Die 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 der 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 die 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.