

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger) aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Bürger 1 - Schreiben vom 22.08.2024		
1.1	<p>Es werden die folgenden Fragen bzw. Anregungen vorgebracht:</p> <p>1. Der bereits heute bestehende Parkdruck auf der Jülicher Straße werde durch den 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 Durchgangstraße genügend Parkplätze eingeplant?</p>	<p>Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Bewohnerstellplätzen soll der ruhende Verkehr der Anwohnenden in gemeinsamen Tiefgaragen untergebracht werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze sollen gemäß eines festgelegten Stellplatzschlüssels im Bereich der Planstraßen und der Friedensstraße vorgesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2	<p>Bereits heute sei die Jülicher Str. verkehrstechnisch sehr belastet. Wie soll künftig der reibungslose Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrzeugzunahmen der 348 neuen Familien, der Feuerwache und weiteren X Familien aus dem künftigen Wohngebiet ehemaliges Valpar-Gelände gesichert werden?</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 beabsichtigte bauliche Entwicklung der östlich an das Plangebiet anschließenden Flächen wurde dabei berücksichtigt. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (Verkehrsuntersuchung, IVV, 29.11.2024). Dieses Verkehrsgutachten wurde ergänzt um eine zusätzliche Betrachtung des Knotenpunktes Indestraße/Kochgasse (IVV Aachen, März 2026, Konzept zur Anbindung der Alarmausfahrt der geplanten Feuer- und Rettungswache mit einer LSA an die Jülicher Straße, Eschweiler). Gemäß Gutachten sind gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten nach Realisierung der Planung an den Knotenpunkten zu erwarten. Nach dem letzten Stand der Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach Aussage des Architekten von ca. 240 Wohneinheiten ausgegangen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

1.3	Ist für die Feuerwache eine Ampelanlage geplant? Falls ja, wo wird diese Anlage installiert?	Die Feuerwehr soll für die ausfahrenden Einsatzfahrzeuge unmittelbar an die Jülicher Straße angebunden werden. Hier ist für die Alarmausfahrt eine Ampelanlage geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Wie werde sichergestellt, dass die Immissionsbelastungen durch die geplante Durchgangsstraße und die Feuerwache für die Bestandsimmobilien nicht deutlich zunehmen? Sei vorgesehen, die Besitzer der Bestandsimmobilien für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz finanziell zu unterstützen?	Für den Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erstellt (ACCON Köln, März 2026, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14 Jülicher Straße / Friedensstraße). Die sich daraus ergebenden Maßnahmen für die zukünftige Wohnbebauung werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Gutachtens wurden auch die Auswirkungen des Mehrverkehrs auf den Bestand beurteilt. Gemäß Gutachten wird durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes die Jülicher Straße stärker belastet, wobei aber die kritische Schwelle von 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) nachts nicht überschritten wird. Somit sind keine Maßnahmen im Bestand erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.5	Die Bauhöhen werden mit 3+S und 4+S angegeben. Faktisch entsprechen das einer Bauhöhe von vier bzw. fünf Etagen. Damit seien 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?	Durch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO wird eine ausreichende Privatsphäre der Nachbargrundstücke gewährleistet. Durch Festsetzung der maximalen Bauhöhen im Bebauungsplan unter I.2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ auf maximal 15,00m oder 18,00m im viergeschossigen, zentralen Bereich des Quartiers wird ein übermäßiges Übertreten der Bestandsgebäude entlang der Jülicher Straße vermieden. Während die dreigeschossige Bebauung entlang der Bestandsstraßen den Übergang zu angrenzenden, überwiegend niedrigeren Wohnstrukturen verträglich gestaltet und das bestehende Siedlungsbild aufnimmt, wird im Inneren des Quartiers bewusst eine stärkere bauliche Verdichtung vorgesehen. Die Zulassung von vier Vollgeschossen im zentralen Bereich dient insbesondere der effizienten Ausnutzung der verfügbaren Flächenressourcen im Sinne eines flächensparenden Bauens und entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden, wird dabei eine moderate Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber einer weiteren Ausweitung der Grundflächenzahl bewusst bevorzugt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Generell sei man verwundert, dass, entgegen der Aussagen des früheren Grundstückseigentümers, die neu geplanten Bauhöhen die Höhen der bestehenden Immobilien deutlich überragen: Zusätzlich werde befürchtet, dass die geplanten Bauhöhen durch die vorgesehenen Photovoltaikanlagen noch höher ausfallen.	Nach § 42a Landesbauordnung NRW sind seit dem 01.01.2025 bei der Errichtung von Wohngebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Zur Minderung einer möglichen Störwirkung durch Dachaufbauten wird im Bebauungsplan unter I.2.3 „Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen“ festgesetzt, dass diese bis zu einer zusätzlichen Höhe von 2,00 m zulässig sind und zudem mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken müssen.	
1.6	Den gleichen Planungen werde entnommen, dass für die neuen Gebäude Tiefgaragen geplant seien. Wie wird sichergestellt, dass es durch die damit einhergehenden Baumaßnahmen an den Bestandsimmobilien nicht zu Setzrissen kommt?	Die zukünftig tätigen Baufirmen haben durch entsprechende Maßnahmen und Vorgehensweisen sicherzustellen, dass keine Bauschäden an der Bestandsbebauung entstehen. Eine detaillierte Ausführung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7	Es sei verständlich, dass der Wohnungsdruck in Eschweiler zurzeit groß sei. Es werde aber die Gefahr gesehen, dass es durch die enorm verdichtete Bebauung (348 Wohnungen) künftig zu einem prekären Wohnumfeld kommen könne. Wie sollen Wohnsituationen wie z. B. im Gutenbergviertel vermieden werden?	Im neuen Quartier sollen unterschiedliche Wohnangebote entstehen, die verschiedene Bevölkerungsgruppen ansprechen. Ziel ist eine vielfältige und ausgewogene Mischung der Bewohner. Generell wird ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet angestrebt. Nach dem letzten Stand der Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach Aussage des Architekten von ca. 240 Wohneinheiten ausgegangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.8	Wann werde der angekündigte Umweltbericht vorgelegt?	Der Umweltbericht liegt zur Offenlage vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.9	Sei sichergestellt, dass der vorhandene alte Baumbestand im Sinne von Umwelt, Natur, Lärm- und Sichtschutz bestehen bleibe?	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Baumbestände kartiert und bewertet. Die zu erhaltenden Baumbestände und Grünstrukturen werden im Bebauungsplan festgesetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.	Bürger 2 – Schreiben vom 28.08.2024		

2.1	<p>Wie viele Parkplätze werden durch den Bebauungsplan auf der Jülicher Straße wegfallen? Die Parksituation auf der Jülicher Straße sei sehr angespannt und es fehlen Parkplätze. Werden neue Parkplätze geschaffen oder bestehende erweitert? Eine Möglichkeit wäre Anwohnerparken einzuführen, damit sichergestellt sei, dass Parkplätze für Bewohner verfügbar bleiben.</p>	<p>Im Bereich der Jülicher Straße fallen voraussichtlich maximal 4 Stellplätze zur Erschließung des Plangebietes und der Feuerwehr sowie im Bereich der Alarmausfahrt weg. Wegen der Parksituation, siehe auch Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 1.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
2.2	<p>Welche Maßnahmen seien geplant, um den zusätzlichen Verkehr zu steuern und die Verkehrsbelastung zu minimieren? Eine hohe Bebauungsdichte könne zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Umweltbelastungen führen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 2 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.3	<p>Gibt es Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen seien?</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 4 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.4	<p>Wird für die Feuerwache eine Ampelanlage angebracht?</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 3 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.5	<p>Bleibt der Baumbestand bestehen? Bäume spielen eine wichtige Rolle für das lokale Mikroklima, die Luftqualität und die Lebensqualität in einem Wohngebiet.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 9 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.6	<p>Der Lebensraum für Rehe und andere Wildtiere sei zu erhalten.</p>	<p>Bezüglich des Artenschutzes ist eine Vorprüfung der Stufe I vorgenommen worden (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“, Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe I, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2025) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe II (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Jülicher Straße“, Untersuchung zum Artenschutz Stufe II, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2025) vorgenommen worden. Gemäß Artenschutzprüfung Stufe II wurden keine der planungsrelevanten Arten in den maßgeblichen Wertungszeiträumen gefunden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

2.7	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.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 5 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Bürger 3 – Schreiben vom 13.09.2024			
	<p>Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe 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 habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche 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 sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, 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>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten‘, die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Bei einer baulichen Entwicklung der genannten Flächen wird im Rahmen eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt.</p> <p>Gleiches gilt für entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen.</p> <p>Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermause zähle 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 Arealen und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.</p>		
<p>4. Bürger 4 – Schreiben vom 16.09.2024</p>			
	<p>Folgende Einwände werden geltend gemacht:</p> <p>Die Bewohner des gegenüberliegenden Wohngebiets, in dessen Umfeld der Neubau der Feuer- und Rettungswache vorgesehen sei, sind bereits durch die Autobahn einem sehr hohen Lärmpegel ausgesetzt, der durch ein stetig wachsendes Verkehrsaufkommen weiterhin zunimmt.</p> <p>Durch die Ansiedlung der Feuer- und Rettungswache würde dieses Problem noch weiter verschärft.</p> <p>Das Ausrücken der Fahrzeuge unter Martinshorn werde die Anwohner zusätzlich belasten. Wie bereits medizinisch nachgewiesen, stellt Lärm für den Körper eine hohe Stressbelastung dar. Besonders Personen, die im Schichtbetrieb tätig sind und tagsüber schlafen müssen, wären davon betroffen.</p> <p>Die Planung eines solchen Bauvorhabens in einem bestehenden Wohngebiet werde als zweifelhaft angesehen. Sinnvoller wäre es, diese in einem reinen Gewerbegebiet anzusiedeln, wo keine Anwohner unmittelbar von der Geräuschkulisse betroffen seien.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass der geplante Neubau größer wird als der bisherige Standort, sei von einer Zunahme der Einsätze auszugehen.</p>	<p>Ein Lärmgutachten wurde erstellt. Sich daraus ergebende Maßnahmen und Anregungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Feuerwehren dienen der Rettung von Menschenleben, sodass ihnen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung zukommt. Feuerwehren sind gemäß Ziffer 7.1 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm“ der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich, so dass die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA-Lärm für diese Ausnahme überschritten werden dürfen.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage an der Jülicher Straße zwischen Stadtzentrum und Dürwiß besonders gut als Standort für die Feuerwache geeignet. Die geplante Lage am nördlichen Rand ergibt sich aus dem Ziel, die weniger lärmsensiblen Nutzungen in bereits belastete Bereiche zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p>Seinerzeit wurde die Feuer- und Rettungswache nicht in einem Wohngebiet errichtet. Das jetzige Baugebiet am Florianweg wurde nachträglich erschlossen und die seinerzeitigen Erwerber der Grundstücke wussten womit sie zu rechnen haben. Aus den vorgenannten Gründen werde darum gebeten, den Standort zu überdenken.</p>	<p>platzieren und sich dabei gleichzeitig eine schallabschirmende Wirkung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung zunutze zu machen. Darüber hinaus können Standorte von Rettungswachen gemäß Rechtsprechung auch in Wohngebieten zulässig sein. In diesem Zusammenhang spielt auch der Bedarf für einen strategisch vorteilhaften Standort im Hinblick auf die möglichst schnelle Erreichbarkeit schützenswerter Wohnnutzungen eine Rolle.</p>	
5.	Bürger 5 – Schreiben vom 16.09.2024		
	<p>Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe 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 habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche 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. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließt und diese Gebiete mit</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten‘, die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Bürger 3 wird verwiesen.</p> <p>Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>ihren Gebäuden überschwemmt und gefährdet durch weitere Starkregenereignisse.</p> <p>Deshalb dürfe 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, seien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterbestand des öffentlichen Fußwegs als Verbindungsweg zwischen Friedensstraße und Preyerstraße im jetzigen Verlauf. Über diesen Weg haben die südlich angrenzenden Grundstücke einen rückwärtigen Zugang, auch um die dort befindlichen ökologisch wertvollen landschaftsprägenden Hecken pflegen zu können. • Anlage eines ausreichend breiten Schutzstreifens zu eventuellen Neubauten, nördlich des vorgenannten Weges zwischen dem Valspar-Gebäude und der Bebauung an der Preyerstraße (ca. 100 m), um bei Starkregenereignissen eventuell Oberflächenwasser aufzunehmen, dass nicht in die Kanalisation eingeleitet werde. Neben einem Regenrückhaltebecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, sei eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk ebenfalls Regenwasser aufnehme. 		
<p>6. Bürger 6 – Schreiben vom 16.09.2024</p>			
	<p>Es werden folgende Einwände geltend gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die verkehrstechnischen Auswirkungen auf der Jülicher Straße seien intensiv zu prüfen. Die bisherige Situation sei phasenweise schon jetzt angespannt. Dies habe sich insbesondere gezeigt, als 	<p>Zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. In dieser Verkehrsuntersuchung</p>	<p>Die Stellungnahmen wer-</p>

	<p>vor einigen Wochen die Jülicher Straße in Richtung Dürwiß auf Höhe der Hochspannungsleitung aufgrund von Bauarbeiten temporär per Ampelschaltung geregelt wurde. Die Auswirkungen waren sehr negativ. Insbesondere die Auswirkungen der Zunahme des Verkehrs durch zusätzliche Anwohner müsse intensiv geprüft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es bestehe bei der Einfahrt in den Schubertweg eine angespannte Situation aufgrund häufig falsch geparkter Fahrzeuge. Diese stehen oft bis an den Radweg zur Jülicher Straße. • Der Schubertweg sei die Straße, durch die regelmäßig die Schüler der Bischöflichen Liebfrauenschule mit dem Fahrrad fahren, mindestens 100 Schüler pro Tag, verteilt über zwei Stunden in beide Richtungen. • Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Feuerwache seien zu prüfen. Eine etwaige Ampelschaltung werde sich gravierend auf den Verkehrsfluss der Jülicher Straße auswirken. • Es sei eine intensive Prüfung und Erläuterung hinsichtlich der lärmbezogenen Auswirkungen der geplanten Feuerwache, hier insbesondere bezogen auf die Sirengeräusche der Einsatzfahrzeuge zu vollziehen. 	<p>wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf das umgebende Straßennetz ermittelt und bewertet. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung der östlich an das Plangebiet anschließenden Flächen wurde dabei berücksichtigt. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (IVV Aachen, November 2024, Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14, Jülicher Straße/Friedensstraße). Gemäß Gutachten sind gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten nach Realisierung der Planung an den Knotenpunkten zu erwarten.</p> <p>Im Hinblick auf den Schallschutz wird auf die Stellungnahme zu Bürger 4 verwiesen.</p>	<p>den zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.</p>	<p>Bürger 7 – Schreiben vom 16.09.2024</p>		
<p>7.1</p>	<p>Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht:</p> <p>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 Feuerwehrwache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei eine solche Nutzung nicht geeignet:</p>	<p>-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

7.1.1	<p>Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert ist. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.</p>	<p>Generell schließen die vorliegenden Ergebnisse unterschiedlicher Untersuchungen eine Wohnnutzung bzw. weniger sensible Nutzungen nicht aus. Die sich aus den Untersuchungen ergebenden Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. (HYDR.O Geologen und Ingenieure Aachen, Januar 2025, Übersichtskarte Untergrundverunreinigungen ehem. Fuchs u. ehem. Valspar; HYDR.O Geologen und Ingenieure Aachen, April 2025, Detailuntersuchung Bodenluft im Bereich Eschweiler – Masterplan West; HYDR.O Geologen und Ingenieure Aachen, März 2022, Umweltbezogene Verpflichtungen auf dem Gelände der Fuchs Schmierstoffe GmbH, Umgang mit Altlasten). Zum Umgang mit Altlasten und Bodenverunreinigungen wird in den Bebauungsplan unter IV.10 „Altlasten“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Zudem wird das gesamte Plangebiet und zusätzlich die kontaminierte Fläche im nördlichen Bereich als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Ergänzend wird das Kapitel 7.4 „Boden“ in der Begründung zum Bebauungsplan erweitert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.1.2	<p>Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.</p>	<p>Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse unterschiedlicher Untersuchungen (siehe unter 7.1.1) und der bereits vorgenommenen Sanierungen wird eine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen der A4 werden im nördlichen Teil des Plangebietes weniger lärmsensible Nutzungen angesiedelt. Dadurch wird eine wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich ausgeschlossen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.1.3	<p>Insoweit stelle sich die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolgt als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände 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 sei davon</p>	<p>Die gutachterlichen Untersuchungen haben ergeben, dass die geplanten Nutzungen in diesem Fall mit den vorliegenden Bodenverhältnissen vereinbar sind. Auf die Stellungnahme unter 7.1.1 wird verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

	auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.		
7.1.4	Darüber hinaus sei der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwehrrwache ungeeignet. Zum einen werde dadurch eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung für die umliegende Wohnbebauung und Anwohnerinnen erzeugt. Ebenso würden die angedachten Einrichtungen zum betreuten Wohnen belastet. Darüber hinaus sei 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 werde den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1, Nr. 2 und Nr. 4 verwiesen. Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Einsatzfahrten der Feuerwehr berücksichtigt. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte in der Umgebung wurden in dem Verkehrsgutachten erbracht (IVV Aachen, November 2024, Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14, Jülicher Straße/Friedensstraße). Dieses Verkehrsgutachten wurde ergänzt um eine zusätzliche Betrachtung des Knotenpunktes Indestraße/Kochsgasse (IVV Aachen, März 2026, Konzept zur Anbindung der Alarmausfahrt der geplanten Feuer- und Rettungswache mit einer LSA an die Jülicher Straße, Eschweiler).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
7.2	Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspreche den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP). Hierzu im Einzelnen:	Diese Anregung bezieht sich auf die östlich an das Plangebiet des hier betrachteten VBP 14 angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die hier genannten Flächen und der VBP 14 liegen im Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten‘, die sich momentan im Verfahren befindet. In diesem Verfahren wurden die Anregungen zu den landwirtschaftlichen Flächen betrachtet. Nach der Hierarchie der Planungsebenen werden die Ziele des Landesentwicklungsplans in den Regionalplänen konkretisiert und dann auf Ebene der gemeindlichen Planung die Ziele der Kommunen im Rahmen der Anpassungspflicht der Flächennutzungspläne mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt. Im hier betrachteten Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Bezirksplanungsbehörde am 28.01.2025 bereits die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung testiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2.1	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle 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	Die Anregung bezieht sich auf den Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans und wird im entsprechenden Verfahren betrachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. Dies widerspreche den Zielen des Freiraumschutzes sowie den Grundsätzen des Umweltschutzes.		
7.2.2	Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei 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 seien.	Zu den Luftschneisen und dem Thema Klimaschutz siehe Kapitel 7.7. der Begründung zum VBP 14.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.2.3	<p>Es sei 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 habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche 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 sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließe und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegen-</p>	<p>Die Agrarflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des hier betrachteten Verfahrens.</p> <p>Zum Thema Starkregen und dem Umgang mit Niederschlagswässern siehe das Kapitel 7.5 „Wasserschutz“ in der Begründung zum VBP 14.</p> <p>Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>den Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen könne. Insofern sei schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.</p> <p>Insoweit widerspreche 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 widerspreche den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Wiedernutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen im Sinne von Grundsatz 6.1-9 Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten sinnvoll sei.</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, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.</p>	<p>Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2.</p> <p>Zur Altlastensituation siehe oben Nr. 7.1.1</p>	
<p>8.</p>	<p>Bürger 8 - Schreiben vom 16.09.2024</p>		
<p>8.1</p>	<p>Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe 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 habe starkes Gefälle von Norden nach Süden</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten‘, die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Ein oder mehrere zukünftige Bebauungsplanverfahren werden die Ziele der Stadt zur baulichen Entwicklung in diesen Bereichen konkretisieren. Die hier vorgebrachte Anregung hat für das Verfahren des VBP 14 keine Relevanz. Siehe auch oben unter Nr. 7.2.3</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>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. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließen und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme und gefährde. 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 zähle 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 führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien.</p>	<p>Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.</p> <p>Siehe auch oben unter 7.2.1.</p> <p>Siehe auch oben unter 7.2.2</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>Siehe auch oben unter 7.2.1</p>	
<p>9.</p>	<p>Bürger 9 – Schreiben vom 16.09.2024</p>		
<p>9.1</p>	<p>Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasse 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 sei nicht nachzuvollziehen, warum östlich der Feuerwehr eine gewerbliche Fläche entstehen soll. Hier wäre ein Mischgebiet angemessen. Das in der Vorlage angeführte städtebauliche Konzept liefere 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 sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung zu tragen. Deshalb sei die Wahl des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dort nicht richtig. Die Jülicher Straße gehöre unbedingt in das Plangebiet. Der gesamte Verkehr des Gebietes „Nördlich Dreiers Gärten“ könne nur über die Jülicher Straße erfolgen, da die Preyerstraße, Königsbergerstraße und Friedensstraße sowie die folgenden hierfür nicht ausgelegt</p>	<p>Die Flächen östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten‘, die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. In diesem Verfahren werden die Anregungen zum Flächennutzungsplan betrachtet.</p> <p>Aufgrund der nördlich angrenzenden Autobahn A4 ist eine wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich aus immissionsschutztechnischen Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund ist hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zugleich auch als Lärmschutz für die darunter geplanten Wohnbauflächen dienen kann.</p> <p>Das Plangebiet sieht lediglich eine Anbindung an die Jülicher Straße vor, die als normale Einmündung vorgesehen ist. Ein Kreisverkehr ist nicht erforderlich und wäre aufgrund der Bebauung auf der Westseite der Jülicher Straße auch nicht umsetzbar. Gemäß Verkehrsgutachten ist die geplante Querspanne ausreichend, um ca. 80 % des zukünftigen Verkehrs aus dem Bereich des Bebauungsplanes 14 und aus dem Gebiet ‚Nördlich Dreiers Gärten‘ über die Jü-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p>seien. Alle diese Straßen weisen an signifikanten Stellen Engpässe auf, die wegen der Grundstücksverhältnisse und Bebauung nicht zu entschärfen seien.</p> <p>Es seien also offensichtlich mehr Quererschließungen erforderlich, die in geeigneter Weise an die Jülicher Straße angebunden werden müssen. Hier seien Kreisverkehre geeignet, die im Übrigen auch die Durchschnittsgeschwindigkeiten senken.</p> <p>Eine eigene Anbindung einschließlich Ampelanlage sei für die Feuerwehr erforderlich. Zu hinterfragen sei, ob die Umfahrung zwingend auf dem Grundstück der Feuerwehr erfolgen muss, oder ob hierfür auch eine der Querverbindungen genutzt werden kann.</p> <p>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>licher Straße abzuleiten. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgeblichen Knotenpunkte wurden im Verkehrsgutachten erbracht (IVV Aachen, November 2024, Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14, Jülicher Straße/Friedensstraße).</p> <p>Gemäß Gutachten sind gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten nach Realisierung der Planung an den Knotenpunkten zu erwarten. Eine Einbeziehung der Jülicher Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Feuerwehr soll über eine eigene Anbindung unmittelbar an die Jülicher Straße angebunden werden, um eine zusätzliche Anbindung an eine querende Erschließungsstraße zu vermeiden. Für die Anbindung ist eine Ampelanlage geplant. Die konkrete Regelung des Verkehrs auf dem Feuerwehrgrundstück ist nicht Teil des Bebauungsplans. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Rückkehr der Einsatzfahrzeuge über die Quererschließung vorgesehen, von wo aus die Fahrzeughalle von Süden her direkt angefahren werden kann.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 6 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>9.2</p>	<p>Aus diesem Grund ist zur Beurteilung der erforderlichen Infrastruktur das gesamte, von der 28. Flächennutzungsplanänderung betroffene Gebiet mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 sei also gleichzeitig ein weiterer Bebauungsplan über die übrige Fläche erforderlich.</p> <p>Es biete sich hierzu nördlich der Autobahn eine Ost-West-Erschließung an, die insbesondere den Verkehr über die Indestraße entlaste.</p> <p>Dem ruhenden Verkehr sei hier besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die geplanten Tiefgaragen liegen in ehemals kontaminierter</p>	<p>Die übrigen Flächen des Änderungsbereiches der 28. Flächennutzungsplanänderung werden in einem oder mehreren gesonderten Bebauungsplanverfahren überplant.</p> <p>Eine weitere Erschließung oder zusätzliche Umgehungsstraße ist gemäß Verkehrsgutachten (IVV Aachen, November 2024, Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14, Jülicher Straße/Friedensstraße) nicht erforderlich.</p> <p>Der ruhende Verkehr der Anwohner ist vollständig in Tiefgaragen</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird</p>

	<p>Fläche. Die Entsorgung des Bodens werde Kosten erzeugen, welche den Investor dazu bewegen könnte, den notwendigen Parkraum oberirdisch zu schaffen. Da dem nördlichen Stadtgebiet schon jetzt Grünflächen fehlen, müsse Fläche für Baumpflanzungen geschaffen werden, die einerseits die Wohnqualität erhöht und andererseits das Kleinklima verbessert. Die Schaffung von Tiefgaragen sei daher von hoher Relevanz und muss zwingend sein.</p> <p>Vieles von dem o.a. lasse sich zwar in dem notwendigen städtebaulichen Vertrag regeln, werde damit aber der Öffentlichkeit entzogen. Daher sei es zielführend und zur Schaffung der notwendigen Transparenz zwingend, möglichst alle Bedingungen im Plan darzustellen.</p>	<p>unterzubringen. Eine ebenerdige Anordnung der Stellplätze ist aufgrund der daraus resultierenden Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nahezu ausgeschlossen. Zudem werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen unter I.6 „Grünordnerische Festsetzungen“ sowie unter I.7 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Unter anderem wird die Begrünung nicht überbauter oder nicht zur Erschließung genutzter Flächen festgesetzt und die Erhaltung von 13 Bestandsbäumen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Erhaltung weiterer Gehölzflächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf.</p> <p>Die öffentlichen und privaten Belange des Bebauungsplanes werden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Der Bebauungsplan trifft die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen. Aspekte, die vertraglich geregelt werden, unterliegen ebenfalls der Abstimmung im Ausschuss und Rat. Der konkrete Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss im Rat im nichtöffentlichen Teil beraten.</p>	<p>zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.</p>	<p>Bürger 10 - Schreiben vom 16.09.2024</p>		
<p>10.1</p>	<p>Es wird folgende Einwendung geltend gemacht:</p> <p>Nutzungsänderung ehemaliges Fuchs-Gelände und Gelände Valspar</p> <p>Ausweislich der vorliegenden Planung solle auf den Flächen des ehemaligen Fuchs-Geländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrrache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei eine solche Nutzung nicht geeignet:</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 7, Punkt 7.1 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.1.1</p>	<p>Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt,</p>	<p>Siehe oben unter Nr. 7.1.1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert sei. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, habe vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.		
10.1.2	Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.1.3	Insoweit stelle sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolge als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände 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 sei davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße bestehe.	Siehe oben unter Nr. 7.1.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.1.4	Darüber hinaus sei der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwache ungeeignet. Zum einen werde 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 sei 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 komme, dass in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle (Höhe Friedhof Jülicher Straße) bestehe, die ebenfalls den Verkehrsfluss behindere. Es stehe dazu zu befürchten, dass Einsatzfahrzeuge bei einem Ausrücken in Richtung Innenstadt nur mit Verzögerungen zum Einsatzort kommen.	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 7.1.4 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

10.2	<p>Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten</p> <p>Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspreche den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).</p> <p>Hierzu im Einzelnen:</p>	Siehe oben unter Nr. 7.2.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
10.2.1	<p>Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ sei 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 widerspreche den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.</p>	Siehe oben unter Nr. 7.2.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.2.2	<p>Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei 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>	Siehe oben unter Nr. 7.2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.2.3	<p>Es sei 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 werde 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>	Siehe oben unter Nr. 7.2.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<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 sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, 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 sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern sei schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.</p> <p>Insoweit widerspreche die Planung dem Grundsatz 6.1-7 - Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen sei eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspreche den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es sei 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 sei. Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen seien in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann seien gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Be-</p>	<p>Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.</p> <p>Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2.</p>	
--	--	--

	<p>bauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.</p>		
11.	Bürger 11 – Schreiben vom 16.09.2024		
11.1	<p>Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht:</p> <p>Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Preyerstraße und Dreiers Gärten widerspreche den in der Begründung ausdrücklich genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP).</p> <p>Die gesamte Fläche hat starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde 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 sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, 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 sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden.</p> <p>Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen.</p> <p>Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ sei das Revier von geschützten</p>	<p>Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2.</p> <p>Siehe oben unter Nr. 7.2.3. Bei einer baulichen Entwicklung der genannten Flächen wird im Rahmen eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt.</p> <p>Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.</p> <p>Siehe auch oben unter Nr. 8.1. Zum Thema Starkregen siehe auch oben unter Nr. 7.2.3.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhamster, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle 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 führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien. 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>Gleiches gilt für entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen. Siehe oben unter 7.2.1.</p> <p>Siehe oben unter Nr. 7.2.2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.2	<p>Ausweislich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 – Jülicher Straße/ Friedensstraße – soll auf den Flächen des ehemaligen Fuchsgeländes sowie des Valspar-Geländes ein Wohn- und Mischgebiet sowie die Nutzung für die zukünftige Feuerwehrrache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei das Areal für eine solche Nutzung nicht geeignet:</p> <p>Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei, aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert sei. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.</p> <p>Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 7, Punkt 7.1 verwiesen.</p> <p>Siehe oben unter Nr. 7.1.1.</p> <p>Siehe oben unter Nr. 7.1.2.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 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 sei davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße besteht.</p> <p>Darüber hinaus sei der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwache 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 sei 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 sei eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es sei 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 sei. Aufgrund der hochgradigen Belastungen der Flächen seien in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann sind gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.</p>	<p>Siehe oben unter Nr. 7.1.3.</p> <p>Siehe oben unter Nr. 7.1.4.</p> <p>Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurden im Vorfeld Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung getroffen und entsprechende Gutachten erstellt, um zukünftig die genannten Verhältnisse zu gewährleisten. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist keine Beeinträchtigung der Anwohner zu befürchten, insofern sind keine Änderungen im Rahmen der FNP-Änderung und auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 14 erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	--	---

12.	Bürger 12 – Schreiben vom 16.09.2024		
	<p>Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe 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 habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima. Zusätzlich zum Nord-Süd: Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Gelände.</p> <p>Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließen und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme und gefährde. Durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z.B. im Mai dieses Jahres immer häufiger eintreten werden.</p> <p>Deshalb dürfen im Zuge der weiteren Planungen die Interessen und</p>	<p>Siehe oben unter Nr. 8.1.</p> <p>Siehe oben unter Nr. 7.2.3.</p> <p>Siehe auch oben unter Nr. 8.1. Zum Thema Starkregen siehe auch oben unter Nr. 7.2.3.</p> <p>Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Gel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Belange der in den Häusern der Straße Dreiers Gärten lebenden BewohnerInnen und der GrundstückseigentümerInnen nicht außer Acht gelassen werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen für das südlich des o. e. Fußwegs befindliche Gelände, das seit Jahrzehnten im jetzigen Zustand bebaut ist, seien:</p> <p>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.</p> <p>Anlage eines ausreichend breiten Schutzstreifens zu eventuellen Neubauten, nördlich des vorgenannten Weges zwischen dem Valspar-Gebäude und der Bebauung an der Preyerstraße (ca. 100 m), um bei Starkregenereignissen eventuell Oberflächenwasser aufzunehmen, dass nicht in die Kanalisation eingeleitet werde. Neben einem Regenrückhaltebecken, ähnlich dem in Dürwiß an der südlichen Grenze neben dem dortigen Aldi-Gelände angelegten, sei eine mindestens doppelte Baumreihenbepflanzung vorzunehmen, deren Wurzelwerk ebenfalls Regenwasser aufnehme.</p> <p>Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Werkstattverfahrens, durch die Planungsunternehmen bzw. die Planungsbehörden. Jede/r AnwohnerIn würde damit von Beginn an in die jeweiligen Planungen einbezogen und kann eigene Ideen einbringen:</p> <p>Durch eine Bebauung würde die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P&C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien.</p> <p>Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ sei das Revier von geschützten Greifvögeln. Auch Fledermäuse und andere Wildtiere, z. B. Feldhams-</p>	<p>tungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.</p> <p>Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Ein oder mehrere zukünftige Bebauungsplanverfahren werden die Ziele der Stadt zur baulichen Entwicklung in diesen Bereichen konkretisieren. Die hier vorgebrachte Anregung hat für das Verfahren des VBP 14 keine Relevanz. Siehe auch oben unter Nr. 7.2.3</p> <p>Die formale Beteiligung der Bürger:Innen erfolgt nach der Bürgerbeteiligungssatzung der Stadt Eschweiler bzw. auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuches.</p> <p>Siehe oben unter 7.2.2.</p> <p>Siehe oben unter 7.2.1.</p>	
---	--	--

	ter, leben hier. Zu den weltweiten Hauptbedrohungen der Fledermäuse zähle 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.		
13.	Bürger 13 - Schreiben vom 16.09.2024		
13.1	<p>Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht:</p> <p>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 Feuerwehrrache ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei eine solche Nutzung nicht geeignet:</p>	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 7, Punkt 7.1 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.1.1	Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden sind, durch Untersuchungen bestätigt, dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert sei. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.1.2	Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.1.3	Insoweit stellt sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolge als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände wurde vor 18 Jahren entschieden es nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu	Siehe oben unter Nr. 7.1.3.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>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 sei davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße besteht.</p>		
13.1.4	<p>Darüber hinaus sei 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 sei 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>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 7.1.4 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
13.2	<p>Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten</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>Siehe oben unter Nr. 7.2.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.2.1	<p>Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ sei 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 widerspreche den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.</p>	<p>Siehe oben unter Nr. 7.2.1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

13.2.2	<p>Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei 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 seien.</p>	<p>Siehe oben unter Nr. 7.2.2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.2.3	<p>Es sei 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 habe starkes Gefälle von Norden nach Süden Richtung Stadtzentrum Eschweiler. Das durch Niederschläge entstehende Oberflächenwasser werde 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 Areal.</p> <p>Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließen und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern sei</p>	<p>Siehe oben unter Nr. 7.2.3</p> <p>Siehe auch oben unter Nr. 8.1. Zum Thema Starkregen siehe auch oben unter Nr. 7.2.3.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>schon aus Gründen der Risikovorwarnung auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.</p> <p>Insoweit widerspreche die Planung dem Grundsatz 6.1-7 – Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung. Aus den vorgenannten Gründen sei eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspreche den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es sei 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 sei.</p> <p>Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen seien in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann seien gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohnerinnen zu befürchten. Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten- usw. erforderlich.</p>	<p>Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2.</p> <p>Zur Altlastensituation siehe oben Nr. 7.1.1</p>	
14.	Bürger 14 – Schreiben vom 16.09.2024		
14.1	<p>Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht:</p> <p>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 Feuerwehrröhre ausgewiesen werden. Aus nachfolgenden Gründen sei eine solche Nutzung nicht geeignet:)</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 7, Punkt 7.1 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
14.1.1	<p>Bei den großen Industrieflächen von Fuchs/DEA (früher Mineralölfirma Wenzel & Weidmann) und Valspar (früher Lack-Chemiefabrik Merckens) sei aufgrund der Materialien, die bei der Fertigung der Produkte verwendet worden seien, durch Untersuchungen bestätigt,</p>	<p>Siehe oben unter Nr. 7.1.1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	dass der Boden der Grundstücke sehr stark kontaminiert sei. Die beim Großbrand bei Wenzel & Weidmann und Merckens im März 1985 freigesetzten Schadstoffe, wie Öl und Chemikalien, haben vermutlich zu einer Kontaminierung auch des angrenzenden Geländes geführt. Deshalb sei von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.		
14.1.2	Noch im Jahr 2021 habe Frau Bürgermeisterin Leonhardt eine Wohnbebauung des Geländes zwischen Jülicher Straße und Friedensstraße wegen der Altlastensituation und des Lärmpegels durch den Verkehr auf der A4 kategorisch ausgeschlossen.	Siehe oben unter Nr. 7.1.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.1.3	Insoweit stelle sich auch die Frage, wieso beim Plangebiet eine andere Bewertung erfolge als beim ehemaligen Gelände der Deutschen Fibercast an der Feldenendstraße. Beim genannten Gelände 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 sei davon auszugehen, dass eine vergleichbare Situation an der Jülicher Straße und der Friedensstraße bestehe.	Siehe oben unter Nr. 7.1.3	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
14.1.4	Darüber hinaus ist der Standort für die Errichtung einer neuen Feuerwache ungeeignet. Zum einen werde 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 sei 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 werde den Verkehrsfluss erheblich in beide Richtungen beeinträchtigen, insbesondere zu den Pendlerzeiten sowie den Schulzeiten der Liebfrauenschule.	Siehe oben unter Nr. 7.1.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
14.2	Änderung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten Die vorgelegte Planung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche Nördlich Dreiers Gärten zwischen der Königsberger Straße, der Prey-	Siehe oben unter Nr. 7.2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.


	erstraße und Dreiers Gärten widerspreche den in der Begründung explizit genannten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP). Hierzu im Einzelnen:		
14.2.1	Das Gebiet „Nördlich Dreiers Gärten“ sei 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 widerspreche den Zielen des Freiraumschutzes sowie der Grundsätze des Umweltschutzes.	Siehe oben unter Nr. 7.2.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.2.2	Durch eine Bebauung würde weiterhin die Luftschneise in Richtung Innenstadt erheblich beeinträchtigt. Schon jetzt führe die bestehende Bebauung insbesondere im Sommer zu erhöhten Temperaturen im Innenstadtbereich. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit durch den Wegfall von Grünflächen entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien.	Siehe oben unter Nr. 7.2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.2.3	Es sei 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 werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit haben die Flächen im jetzigen Zustand auch eine regulierende Wirkung bei Niederschlägen und auf das Klima. Zusätzlich zum Nord-Süd-Gefälle liegen die südlich an den öffentlichen Fußweg (Gemarkung Eschweiler Flur 17 Flurstück 138/2 und Flur 98 Flurstück 125) zwischen den Straßen Friedensstraße und Preyerstraße angrenzenden Grundstücke erheblich tiefer als der vorgenannte Weg und das nördlich angrenzende Areal. Es sei zu be-	Siehe oben unter Nr. 7.2.3 Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>fürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließen und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme. Durch den Klimawandel sei davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse, wie z. B. im Mai d. J., immer häufiger eintreten werden. Dies werde zwangsläufig zu einer erhöhten Gefährdung von Überschwemmungen von tieferliegenden Gebieten, z. B. Dreiers Gärten und Gartenstraße, führen. Die Ereignisse der Flut 2021 haben eindrücklich gezeigt, dass solche Bedrohungen gerade auch das Stadtgebiet treffen können. Insofern sei schon aus Gründen der Risikovorsorge auch im innenstadtnahen Bereich sicherzustellen, dass entsprechende Versickerungsflächen bestehen bleiben.</p> <p>Insoweit widerspreche die Planung dem Grundsatz 6.1-7 - Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung. Aus den vorgenannten Gründen sei eine Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Form nicht sinnvoll und widerspreche den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es sei 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 sei.</p> <p>Aufgrund der hochgradigen Belastung der Flächen sind in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Beseitigung der Altlastensituation erforderlich. Und selbst dann seien gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohnerinnen zu befürchten.</p> <p>Sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans dennoch statthaft sein sollte, seien erhebliche Anpassungen der Planungen hinsichtlich des Umfangs der Bebauung, der Verkehrssituation, der Vermischung verschiedener Nutzungsarten usw. erforderlich.</p>	<p>Zu den Zielen des Landesentwicklungsplans siehe oben Nr. 7.2.</p> <p>Zur Altlastensituation siehe oben Nr. 7.1.1</p>	
<p>15.</p>	<p>Bürger 15 – Schreiben vom 16.09.2024</p>		

	<p>Ein sich an eine Änderung des Flächennutzungsplans anschließender Bebauungsplan und die sich daraus ergebende Bebauung führe 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 werde derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen sowie vom Gartenland und sich darauf befindenden Bäumen, Hecken und Sträuchern aufgenommen. Somit habe die Fläche 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. Es sei zu befürchten, dass die Flächen, wenn sie künftig umfangreich durch Bebauung, Hauseinfahrten, Straßen und Wege versiegelt werden, nicht mehr in der Lage seien, starken Regen aufzunehmen und das Oberflächenwasser in die darunterliegenden Wohngebiete, nicht nur in die unmittelbar angrenzenden, abfließen und diese Gebiete mit ihren Gebäuden überschwemme und gefährde. Durch den Klimawandel sei 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 zähle 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 ge-</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten‘, die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden. Ein oder mehrere zukünftige Bebauungsplanverfahren werden die Ziele der Stadt zur baulichen Entwicklung in diesen Bereichen konkretisieren. Die hier vorgebrachte Anregung hat für das Verfahren des VBP 14 keine Relevanz. Siehe auch oben unter Nr. 7.2.3</p> <p>Die konkret angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 14 und sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Verfahrens.</p> <p>Siehe auch oben unter 7.2.1.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

	<p>meinschaftlichem Interesse. Dieser Lebensraum der Tiere würde verloren gehen. U. a. befinde sich diesbezüglich hinter dem Grundstück des Einwenders ein regelrechtes natürliches Biotop, welches schützenswert und zu bewahren sei.</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 sei zu befürchten, dass sich die entsprechenden Effekte noch verstärken, zumal in der Vergangenheit, durch den Wegfall von Grünflächen (z. B. Stadtpark, jetzt P & C, neben der Sparkasse) entsprechende Freiflächen nicht mehr vorhanden seien. Aus den vorgenannten Gründen werde sich gegen eine Bebauung des bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areals und damit in diesem Punkt gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans ausgesprochen.</p>	<p>Siehe auch oben unter 7.2.2</p> <p>Siehe auch oben unter 7.2.1</p>	
16.	Bürger 16 – Schreiben vom 17.09.2024		
	<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 sei im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Fläche geplant. Hierfür sei aber eine entsprechende verkehrliche Anbindung nicht erkennbar. Es sei auch nicht nachvollziehbar, warum mitten in einer geplanten Wohnbebauung ein Gewerbe angesiedelt werden soll, zumal sich das in der Vergangenheit auch nicht durchgesetzt habe.</p> <p>Diese Fläche sollte als Mischgebiet ausgewiesen werden, um so den Bestand zu sichern, aber auch um eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.</p>	<p>Die Flächen östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 14 und die hier genannten Flächen sind Inhalt der 28. Flächennutzungsplanänderung ‚Nördlich Dreiers Gärten‘, die sich momentan im Verfahren befindet. Für die angesprochenen Flächen hat zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden.</p> <p>Aufgrund der nördlich angrenzenden Autobahn A4 ist eine wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich aus immissionsschutztechnischen Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund ist hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zugleich auch als Lärmschutz für die darunter geplanten Wohnbauflächen dienen kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Für die Umsetzung des Baugebietes sei die Erschließung ausreichend sicherzustellen. Das könne nur im Zusammenhang mit dem Baugebiet entlang der Jülicher Straße passieren, da dieses dazu gekreuzt werden müsse. Daher seien diese Bereiche gleichzeitig zu entwickeln und ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet der Flächennutzungsplanänderung aufzustellen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 und Bürger 6 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>17.</p>	<p>Bürger 17 – Schreiben vom 17.09.2024</p>		
	<p>Gemäß § 8 BauGB Abs. 2 seien Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies sei im vorliegenden Entwurf für den in Rede stehenden "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14" nicht der Fall. Dieser werde ausschließlich aus dem städtebaulichen Entwurf des Investors entwickelt. Dass auch die FNP-Änderung (28. Änderung des Flächennutzungsplanes) darauf aufbaut, sei bezeichnend und unzulässig.</p> <p>Man habe es versäumt, durch mehrere städtebauliche Testentwürfe über die „Kinderskizze“ von NRW-Urban hinaus ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Auf dieser Grundlage hätte ggf. eine FNP-Änderung initiiert werden können, auf deren Basis der Investor dann sein Konzept hätte entwickeln können.</p> <p>Es zeige sich wie beim sog. „Rathausquartier“, dass das Pferd von hinten aufgezäumt werde, 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 sei.</p> <p>Einen entsprechenden, fachlich fundierten Testentwurf für das Gesamtareal wurde dem Amt bereits zur Kenntnis gegeben.</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. Für eine Flächennutzungsplanänderung oder die Aufstellung eines Bebauungsplans fordert der Gesetzgeber keinen städtebaulichen Entwurf oder gar die Entwicklung mehrerer „Testentwürfe“. Prioritäres Ziel der Stadt Eschweiler ist, neben der Entwicklung eines Wohnquartiers, die Planung der benötigten Hauptwache der Feuerwehr im nördlichen Bereich des Gebietes.</p> <p>Da das Erreichen dieses prioritären Ziels mit der Durchführung eines Wettbewerbs deutlich 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 wurde zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

	 <p>Städtebauliche Skizze Plan 14 - Sanierung Dornen Garten - Eschwege</p>	<p>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 (es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 und Bürger 6 verwiesen) wurde und wird diese aufgrund der Hauptanbindung selbstverständlich berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18.</p>	<p>Bürger 18 – Schreiben vom 24.09.2024</p>		
	<p>Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weise wesentliche Mängel auf, die nachfolgend kurz beschrieben werden.</p> <p>Grundsätzlich sollte die geplante Teilfläche nur in Zusammenhang mit den in Abbildung 5 Ihrer Vorlage liegenden östlich gelegenen Bauflächen geplant werden. Hier sei es zwingend notwendig, ein schlüssiges und funktionierendes Gesamtkonzept der Erschließung und Verkehrsführung zu planen.</p> <p>Im Besonderen bestehen folgende Bedenken:</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 verwiesen. Die detaillierte Erschließungsplanung wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

18.1	<p>Verkehrsanbindung: Die gesamte verkehrsmäßige Anbindung über nur eine Querschließung an die Jülicher Straße sei nicht ausreichend. Hier sei mindestens eine 2. Anbindung erforderlich. Diese könnte südlich oberhalb des Friedhofs in Bereich des im Plan ausgewiesenen Geh- und Fahrradweges geplant werden. Die eingezeichnete Planstraße sei so nicht auszuführen. Sie führe den gesamten zu erwartenden Verkehr, aus den östlich geplanten Baugebiet, mitten durch das Baugebiet und kontaminiert hiermit die Wohnbebauung und die Park- und Spielfläche. Zu einem notwendigen Ausbau der Friedensstraße seien ausreichende Flächen auszuweisen und vorzuhalten.</p>	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 und Bürger 6 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.2	<p>Parkflächen- und Grünflächen. Es seien 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>	Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger 1 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.3	<p>Park und Spielflächen. Die Park- und Spielfläche sollte durch Anpassung der Bebauung zu einem Begegnungsplatz vergrößert werden.</p>	Zusätzlich zum zentral gelegenen öffentlichen Platz werden die Baukörper so angeordnet, dass sich hofartige Innenbereiche ausbilden. Diese können neben dem öffentlichen Platz ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.4	<p>Feuerwache: Für die Feuerwache werde die Sicherung der Ein- und Ausfahrt mit einer Ampelanlage entsprechend der Anlage an der Röthgener Straße gefordert.</p>	Die detaillierte Erschließungsplanung wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Es wird auf die auf Stellungnahmen zum Bürger 1 und Bürger 6 verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.