

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum
Bebauungsplan 301 – Zur Bohler Heide / Bohler Straße –
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Anlage 7

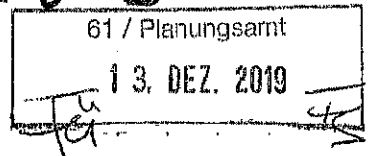
Einwender Nr.		Schreiben vom
1	Einwender 1	13.12.2019
2	Einwender 2	18.12.2019
3	Einwender 3	19.12.2019

EINWENDER 1

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler
z.Hd. Fr. J. Führen

Von allen
Anwohnern
siehe Liste

13.12.19



Bürgerbeschwerden zum Bauvorhaben
- Zur Bohler Heide / Bohler-Straße -

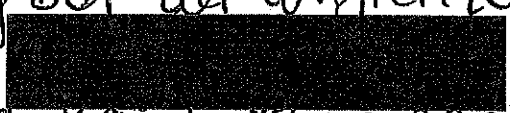
Sehr geehrte Frau Führen,

hiermit nehmen wir unser Recht zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen u. Bürger über diverse Einwände u. Beschwerden gegen das oben genannte Planprojekt wahr.

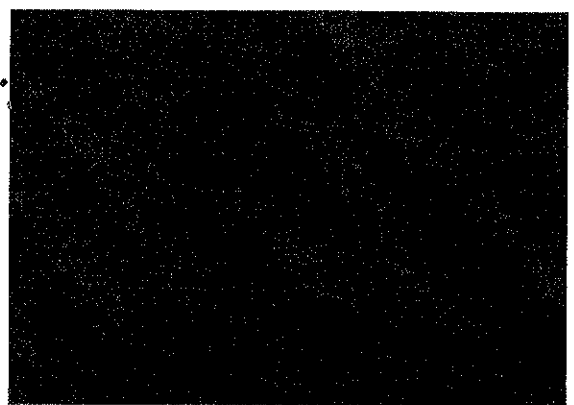
Nachführend werden wir Ihnen stichpunktartig unsere Beschwerden erläutern und bitten schon jetzt um schriftliche Mitteilung im Bezug auf Änderungen / Neuerungen im Bezug auf das oben genannte Projekt, da wir lt. Anwalt als außerordentlich Betroffene, Anwohner in dem Hause [REDACTED] ein Recht auf *Benachrichtigung durch die Stadt haben. *persönliche

- Zerstörung der Wohn- / und Lebensqualität für die Anwohner
- Zerstörung einer seit Jahrhunderten natürlichen Fläche, Umwelt- / Naturschutzbedenken → Ausgleichsflächen
- Obst- / Laubbäume würden gerodet
- Lärmbelastung, erhöhte CO₂-Belastung auf engstem Raum → Schallschutzbedenken!
- Wertminderung der angrenzenden Grundstücke u. Wohnhäuser
- extrem erhöhte Verkehrsbelastung nahe des Natur-

Schutzgebietes Eschweiler Stadtwald

- Viel zu enge / eute. nicht zulässige Straßentführung entlang des Grundstücks 
 - zu enge Scheitelcarve
 - unzumutbare Lärm- / und Abgasbelastung durch stop and go der PKW direkt unmittelbar neben dem Wohnhaus, da verengte Fahrbahn an diesem Punkt der neu geplanten Straße
- Baulärm - Belastigung der über Jahre ^{↳ Forderung} anstausgleichs
- Sicht - und Sonneneinstrahlung wird genommen
 - damit einhergehende Wertminderung und Minderung Wohnqualität
 - Forderung Ausgleich
- Angebot der angrenzenden Grundstückseitzer an  Aufteilung der Wiesenfläche und Kauf zur privaten Gartenutzung!
- Falls Bauvorhaben nicht verhinderbar:
Forderung der Einräumung eines Vor-
kaufsrechts für alle angrenzenden Grundstücke an das Grundstück des Hauses 

Datum
13.12.19

Unterschriften: 

Eschweiler, den 18.12.2019

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

61 / Planungsamt

19. DEZ. 2019

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Planverfahrens „Bebauungsplan 301 – Zur Bohler Heide/Bohler Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemeinsam mit [REDACTED] bin ich Eigentümer eines Grundstücks in Eschweiler-Bohl [REDACTED]

Mit großem Erstaunen und auch einer gewissen Verärgerung habe ich Kenntnis von der Entscheidung zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes genommen.

Erlauben Sie mir, an dieser Stelle auszuholen: Das o. g. Grundstück ist bereits seit einigen Jahrzehnten im Eigentum meiner Familie. Bereits im Jahr 1995 wurde das Bebauungsverfahren Nr. 239 („An der Mittelsten Sief“) eingeleitet. Im Rahmen der damaligen frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zahlreiche Anregungen und Bedenken seitens der Bürgerschaft eingegangen. Diese stützten sich im Wesentlichen auf die Beeinträchtigung der Naherholungsfläche und der Wohnqualität.

Zu den damaligen Bedenkenträgern gehörte seinerzeit auch die [REDACTED] verfolgt nun das Ziel, hinter den Bestandsgebäuden der Bohler Straße, gemeinsam mit [REDACTED] einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Ausweislich der mir vorliegenden Begründung zum beabsichtigten Bebauungsplan sollen dort 7 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhäuser entstehen (Ziff. 2.2). Dabei ist geplant, die verkehrliche Erschließung auf Höhe des von Nordwesten nach Südosten verlaufenden heutigen Wirtschaftsweg anzuschließen.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 301 erhebe ich massive Bedenken:

1.) Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

Die mir vorliegende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Ziff. 1.3) hält fest, dass der heutige Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Gemäß Ziff. 6.1 der Begründung ist geplant, den Wirtschaftsweg im Zufahrtsbereich an der Straße „Zur Bohler Heide“ auf 40 m Länge aufgrund der direkt angrenzenden Bestandsbebauung um 1,5 m Richtung Südwesten aufzuweiten. Dies bedeutet meiner Ansicht nach, dass die verkehrliche Erschließung nicht von der derzeitigen Festsetzung des Flächennutzungsplanes erfasst ist.

Somit ist es erforderlich, dass vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend der Flächennutzungsplan zu ändern ist, sofern dies auch rechtmäßig ist. Der bis dato vorliegende Entwurf ist in meinen Augen **rechtswidrig**.

2.) Entwässerung

Ziff. 6.2 der Begründung des Bebauungsplanes sagt:

„[...] Für die verbleibenden bisher unbebauten Grundstücke des WA 4 ist gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW das Niederschlagswasser einem ortsnahen Gewässer zuzuführen oder zu versickern. Hier ist im Rahmen der zu erstellenden Entwässerungsplanung zu prüfen, ob das Niederschlagswasser dem Riffersbach zugeführt werden kann. [...]“

Bitte gestatten Sie mir, die Frage zu stellen, was denn für den Fall vorgesehen wird, wenn eine Zuführung des Niederschlagswassers in den Riffersbach nicht möglich ist. Ich weise darauf hin, dass der Riffersbach bereits heute in meinen Augen vollständig ausgelastet ist, zumal es insbesondere bei den heftigen Regenfällen in den letzten Monaten regelmäßig zu Überflutungen in manchen Bachbereichen gekommen ist.

Ich bin zudem irritiert über das Vorgehen, dass erst im Rahmen einer – augenscheinlich erst im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplanes stattfindenden Entwässerungsplanung – diese Problematik erörtert werden soll.

Daher fordere ich die Verwaltung auf, bereits im Vorgriff eine entsprechende Planung durchzuführen und, sofern eine Entwässerung auf diese Weise nicht möglich ist, den Bebauungsplan Nr. 301 zu verwerfen.

3.) Allgemeine Einwände

Die nun vorliegende Bebauungsplanung ist auch deswegen für mich inakzeptabel, da hier augenscheinlich **mit unterschiedlichem Maß gemessen** wird.

Noch im Jahr 2003 wurde durch die damalige [REDACTED] ein erneuter Bebauungsplanentwurf vorgelegt (7. Änderung des Bebauungsplanes E 37 Kalkofen). Der damalige Entwurf entspricht in etwa der nunmehr durch die Antragsteller [REDACTED] vorgelegten Planung, allerdings mit wesentlich anderen – und günstigeren – Festsetzungen betreffend der verkehrlichen Erschließung.

Auch hier wurden seinerzeit, nach jahrelanger Verzögerung durch die Verwaltung und die politischen Gremien, Bedenken in Bezug auf die Entwässerung angeführt. Insbesondere die Entwässerungssituation stellt sich für mich als nahezu identisch dar. Letztlich wurde das Planverfahren im Januar 2006 für beendet erklärt.

Die hier gegebene Ungleichbehandlung ist für mich nicht nachvollziehbar und absolut inakzeptabel!

Gemäß der Niederschrift des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 31.10.2019 wies das Ratsmitglied Dietmar Widell (Grüne) berechtigt darauf hin, dass im vorliegenden Entwurf eine Ortsrandbegrünung fehlt. Ich weise nur zur Vervollständigung des Gesamtbildes darauf hin, dass dies im Rahmen der unsererseits vorgelegten Planung im Jahr 2003 enthalten war.

Als Zielsetzung des Bebauungsplanes wird gemäß Ziff. 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 301 angeführt, dass „mit der Entwicklung von Wohnbauflächen [...] ins-

besondere nicht anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden“.

Entschuldigen Sie bitte, wenn ich an dieser Stelle besonders deutlich werde: Diese Argumentation ist für mich blanker Hohn!

Keine andere Argumentation wurde noch in den Jahren 2003 bis 2006 durch meine Person und die weiteren beteiligten Grundstückseigentümer angeführt. Dass diese Argumentation im jetzigen Planentwurf besonders hervorgehoben wird, ist zwar nachvollziehbar aufgrund der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt und aus städtebaulichen Erwägungen heraus, sie stellte sich jedoch auch im vergangenen Jahrzehnt bereits so dar und hätte damals eine gleichwertige Berücksichtigung finden müssen.

Insgesamt fordere ich daher die Verwaltung und die politischen Gremien unserer Stadt auf, die vorliegende Planung grundlegend zu überdenken und die geäußerten Bedenken zu berücksichtigen.

Die Beschreitung des Klageweges gegen die vorliegende Planung behalte ich mir ausdrücklich vor.

Zur weiteren Erörterung des Sachverhaltes in einem persönlichen Gespräch bin ich jedoch gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen



61 / Planungsamt

20. DEZ. 2019

Jacqueline Fuehren - Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -: Frühzeitige Beteiligung 06.12.2019 - 20.12.2019

Von: [REDACTED]

An: "jacqueline.fuehren@eschweiler.de" <jacqueline.fuehren@eschweiler.de>

Datum: 19.12.2019 21:43

Betreff: Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -: Frühzeitige Beteiligung 06.12.2019 - 20.12.2019

Sehr geehrte Frau Führen,

nachfolgend möchten wir uns (zusätzlich bzw. erweiternd zu der von unseren Nachbarn [REDACTED] bereits eingereichten Beschwerde mit Unterschriftsliste [auch von uns unterschrieben], die noch erweitert wird) wie folgt zum oben benannten Bebauungsplan 301 äußern (frühzeitig beteiligen/beschweren):

Zunächst mal möchten wir uns dem uns als sehr umsichtig und kompetent bekannten Herrn Widell (Grüne), der gegen den Bebauungsplan 301 ist, anschließen; Herr Widell kritisiert (aus unserer Sicht vollkommen zurecht) eine fehlende Ortsrandbegrünung und sieht im Übrigen die Erschließung als nicht gesichert an.

Besonders irritierend finden wir, dass es ein vereinfachtes Verfahren geben soll und auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden soll. Gerade wegen der erwähnten Artenschutzprüfung I, kann das aus unserer Sicht nicht in Frage kommen. Wir haben in letzter Zeit eine Vielzahl von Vögeln beobachtet, die sicherlich teilweise häufig vorkommen, zum Teil aber auch zumindest als gefährdet gelten!

Von uns auf dem Grundstück [REDACTED] beobachtete Vögel:

Sperlinge: Haussperling (Spatz), Feldsperling
Meisen: Blaumeise, Kohlmeise, wahrscheinlich Tannenmeise
Drosselarten: Amsel, Singdrossel, möglicherweise Misteldrossel
Elster
Ringeltaube
Rabe
Krähe
Eichelhäher
Graureiher
Grünspecht
Star
Dompfaff (Gimpel)
Bussard
Turmfalke
Zaunkönig
Rotschwanz

Diese Liste ist sehr wahrscheinlich nicht mal vollständig.

Alleine dies sollte schon ausreichen, den Bebauungsplan 301 abzulehnen.

Hinzu kommt, das auf dem Grundstück [REDACTED] viele Laub- und Obstbäume stehen (vermutlich auch die Grundlage für einen größeren Teil der oben aufgelisteten Vögel); obwohl dort in den letzten Jahren mehrere Bäume gefällt wurden, zuletzt im Frühjahr 2018 ein sehr breitstämmiger Kirschbaum, ob es da überall eine Genehmigung für gab, ist uns nicht bekannt; wohl aber, dass unser Nachbar [REDACTED] vor wenigen Jahren nicht mal eine am Straßenrand stehende einfache Birke (wesentlich weniger breitstämmig als z. B. der Kirschbaum des [REDACTED]), die Schrägneigung hat und womöglich bei Sturm noch umsturzgefährdet ist, fällen durfte.

Aus unserer Sicht passt das alles auch nicht zur sogenannten "Klimaschutzstadt Eschweiler"!

Zwischen dem Bereich [REDACTED] und dem von [REDACTED] befindet sich ein Stück, das nicht bebaut werden soll.

Beide Bereiche werden durch das langgestreckte Flurstück [REDACTED] geteilt, das für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Nach unserem Kenntnisstand wollen die Besitzer dieses Zwischenstückes nicht nur nicht dort bauen sondern sind auch dagegen, dass nebenan auf den Grundstücken von [REDACTED] sowie von [REDACTED] gebaut wird. Deshalb wurde der Bebauungsplan entsprechend getrennt und das wohl entgegen dem Willen der Besitzer des Stücks, was nicht bebaut werden soll. Dies finden wir sehr befremdlich.

Auch soll das Plangebiet teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III 'Eschweiler-Stolberg' liegen. Warum dann jedoch keine konkreten Maßnahmen festgesetzt werden, ist für uns unverständlich.

Des Weiteren hat der zurzeit vorhandene Wirtschaftsweg etwa eine Breite von 3 - 4 m; im Eingangsbereich von der Straße 'Zur Bohler Heide' soll dieser um 1,5 m erweitert werden. Da bei unseren Nachbarn [REDACTED] jedoch nur etwa 3m vom Wirtschaftsweg entfernt das Haus beginnt und sie weder Grund verkaufen möchten, noch wahrscheinlich dürfen, sollen die 1,5 m vom Nachbargrundstück eines Landwirtes kommen, nach unserem Wissensstand ist bisher gar nicht klar, ob der Landwirt das Stück überhaupt verkaufen möchte. Hinzu kommt, dass direkt an der Einfahrt ('Zur Bohler Heide') einige Schilder im Weg sind und dort ein Kanal angrenzt, der schon dagewesenen Hochwassersituationen vorbeugt, also als Hochwasserschutz dringend erforderlich ist. Es ist sehr fragwürdig, was passiert, wenn dort eine um 1,5 m breitere Straße angelegt wird, die dann sehr nah an diesem Kanal mündet.

Da es in den letzten Jahren immer mal wieder Überschwemmungen im Bereich Kalkofen, Zur Bohler Heide gab (sicherlich aus Berichten z. B. der Feuerwehr überprüfbar) haben wir erhebliche wasserschutzrechtliche Bedenken, zumal zusätzliche Bebauung Hochwassersituationen begünstigt.

Auch ist es sehr fraglich, ob im Rahmen der zu erstellenden Entwässerungsplanung das Niederschlagswasser dem Riffersbach zugeführt werden könnte.

Unverständlich ist auch, warum der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen darstellen soll, während auf der Internetseite <https://www.boris.nrw.de> dies bis zum heutigen Tag (19.12.2019) nicht so

dargestellt wird, stattdessen wird der Wert mit 1,10€ pro Quadratmeter angegeben (was im Übrigen weit weg von irgendwelchen Baulandpreisen ist).

Dazu ist beim gesamten Bebauungsplan unseres Erachtens alles viel zu eng geplant (Zufahrt, Bebauung direkt hinter unserem Garten, keine oder nicht ausreichende Stellplätze für Autos usw...). Oft ist die Straße "Zur Bohler Heide" jetzt schon zu großen Teilen zugeparkt.

Die Verkehrsbelastung vor unserer Haustür würde sich voraussichtlich um das 10- oder 20-fache erhöhen, dafür war diese Straße nie gedacht und wir halten das für absolut unzumutbar.

Unsere vier Kinder (11 - 20 Jahre alt) befinden sich in Schul- bzw. Studiausbildung, eine im Baufalle unvermeidbare Lärmbelastung über einen längeren Zeitraum ist ihnen dabei nicht zuzumuten.

Unsere Adresse ist:



Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

