



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**340/12**

**1**

# Sitzungsvorlage

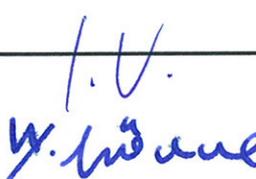
Datum: **25. Okt. 2012**

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	08.11.2012	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 277 - Siedlung Wilhelminenstraße -  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden  
sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Der Entwurf des Bebauungsplans 277 – Siedlung Wilhelminenstraße - (Anlage 2) mit Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

## Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 26.01.2012 (VV 015/12) die Aufstellung des Bebauungsplans 277 – Siedlung Wilhelminenstraße - gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke, Gemarkung Eschweiler, Flur 33, Flurstücke Nr. 673, 676, 677 und 983. Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Grundstückseigentümers. Seitens des Grundstückseigentümers besteht ein Interesse an der Erschließung des Blockinnenbereichs und der anschließenden Vermarktung/Bebauung der Grundstücke. Insbesondere unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung soll eine maßvolle bauliche Nutzung der brach liegenden Fläche hier eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 13.02.2012 bis 02.03.2012 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 4 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

## Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren zugrunde:

- Ingenieurbüro Dr.-Ing. Carl August Günther (Oktober 2008 - April 2010): Berbauamtliche Gutachten, Teile 1 bis 4
- Ingenieurbüro Dr.-Ing. Carl August Günther (23.06.2010): Gutachten über bergbauliche Risiken im Bereich des Untersuchungsgebietes des Bebauungsplans 277
- Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (08.12.2010): Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes 277
- Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (29.03.2012): Bergbauliche Einwirkungen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen
- Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (29.06.2012): Bericht über die Ergebnisse ergänzender Schurfarbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau im Bereich des BV „Siedlung Wilhelminenstraße“ auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 33, Flurstücke 673, 676, 677 und 983 in 52249 Eschweiler.
- Stadt Eschweiler, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (17.02.2012)
- Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (22.08.2012): Stellungnahme zur Entwässerung „Siedlung Wilhelminenstraße“

## Haushaltsrechtliche Betrachtung

Städtisches Eigentum ist nicht betroffen.

Der Grundstückseigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten für die Bauleitplanung zu übernehmen und der Stadt Eschweiler die durch diese Leistungen entstehenden Kosten (Personal- und Sachaufwand), soweit nicht hoheitliche Aufgaben betroffen sind, zu erstatten. Er hat sich ebenso verpflichtet, für das Verfahren notwendige Gutachten zu beauftragen.

Die Erschließungsmaßnahmen (Privaterschließung) werden ebenfalls durch den Grundstückseigentümer durchgeführt.

**Anlagen**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf des Bebauungsplans 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – (Ausschnitt), textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise
3. Begründung zum Planentwurf
4. Stellungnahmen der Behörden

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden zum BP 277 – Siedlung Wilhelminenstraße –

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	<b>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - Schreiben vom 01.03.2012</b>		
1.1	<p>Die Bezirksregierung Arnsberg äußert unter Berücksichtigung der „Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen ...“ des Büros IHS vom 08.12.2010 keine Bedenken.</p> <p>Neue Erkenntnisse aus den noch durchzuführenden Untersuchungen sind der Bezirksregierung Arnsberg mitzuteilen.</p>	<p>Anhand der Auswertung vorhandener Unterlagen und bereits durchgeführter Voruntersuchungen hat das Büro IHS die bergbaulichen-geotechnischen Verhältnisse in Bezug auf tagesnahen Altbergbau überprüft. Die möglichen Einwirkungen bergbaulicher Hinterlassenschaften auf die geplante Bebauung sowie zusätzlicher Untersuchungsbedarf wurden in einer Stellungnahme vom 08.12.2010 aufgezeigt.</p> <p>Der aufgezeigte Untersuchungsbedarf wurde durch das Büro abgearbeitet und in dem „Bericht über die Ergebnisse ergänzender Schurfarbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau ...“ vom 29.06.2012 dokumentiert. Auf dieser Grundlage wurden nun die potenziellen Einwirkungsbereiche der bergbaulichen Hinterlassenschaften im Bebauungsplan abgegrenzt und (im Rahmen der Kennzeichnung) die zur Umsetzung des Planes erforderlichen Sicherungsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Der „Bericht über die Ergebnisse ergänzender Schurfarbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau ...“ vom 29.06.2012 wird der Bezirksregierung im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Stellungnahme zugesandt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	<b>StädteRegion Aachen, A 70 – Umweltamt, Schreiben vom 29.02.2012</b>		
2.1	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Es bestehen zurzeit folgende Bedenken:</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den Beitragsunterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu bittet die StädteRegion um die Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung.</p>	<p>Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Auf der Grundlage der im Plangebiet durchgeführten Bohrungen und Baggerschürfe im Zusammenhang mit der Erkundung des tagesnahen Altbergbaus kommt das mit der hydrogeologischen Erkundung bzw. mit der Erkundung des Versickerungspotenzials beauftragte Büro zu dem Ergebnis, dass der im Plangebiet natürlich anstehende Lösslehm als Wasserstauer wirkt und eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Deckschichten daher nicht möglich ist. Die darauf folgenden Verwitterungslehme des karbonischen Festgesteins weisen im Allgemeinen ebenfalls nur eine geringe Durchlässigkeit auf. Eine entwässerungstechnisch relevante Versickerung von Niederschlagswasser kann aus Sicht des Gutachters im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erzielt werden.</p> <p>Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der locker gelagerten Abbaubereiche zu einer erhöhten Materialausspülung in tiefere Flözbereiche kommen kann. Dies kann eine Destabilisierung der Geländeoberfläche bewirken. Auch aus altbergbaulicher Sicht sollte daher auf eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet verzichtet werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Sofienstraße abzuführen.</p> <p>Die Stellungnahme zum Versickerungspotenzial wird der StädteRegion im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Stellungnahme zugesandt.</p>	
2.2	<p><u>Landschaftsschutz</u></p> <p>Die StädteRegion äußert keine Bedenken, sofern artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Die Artenschutzprüfung ist der StädteRegion vorzulegen.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden.</p> <p>Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Nach Einsicht in das Fachinformationssystem der LANUV (LINFOS) sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der Vogelschutzrichtlinie bekannt.</p> <p>Das Plangebiet war bis 2007 mit Bäumen und Sträuchern bestockt. Anfang 2007 rodete der Eigentümer den Bewuchs bis auf die noch vorhandene Fichte. Da die ehemals vorhandenen Strukturen beseitigt wurden und die Fläche zwischenzeitlich regelmäßig unterhalten wird, sind keine geeigneten Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten vorhanden. Hier ist nur mit Arten zu rechnen, die entweder nicht planungsrelevant sind oder zumindest einen so guten Erhaltungszustand haben, dass kleinflächige Verluste von Lebensräumen für sie nicht erheblich sind. Daher kann auf eine weitergehende Artenschutzprüfung verzichtet werden.</p> <p>Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde am 17.02.2012 fertig gestellt. Er wird der StädteRegion im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Stellungnahme zugesandt.</p>	
<b>3</b>	<b>EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven – Schreiben vom 09.02.2012</b>		
3.1	<p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtmächtige Steinkohle. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr.2 BauGB ist im Bebauungsplan gem. Punkt 5 der Begründung vorgesehen.</p> <p>Es werden keine Bedenken erhoben, jedoch darauf hingewiesen, dass ältere, oberflächennaher Bergbau – für den die EBV GmbH haftet – nicht auszuschließen ist. Beim Antreffen von anomalen Bauverhältnissen können besondere Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes nur zu Lasten des Bauherrn/Bauträgers erforderlich werden (Hinweis im Bebauungsplan Punkt 6 der Begründung bezügl. Flöz Hartekohl).</p>	<p>Das Plangebiet wurde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Der unter dem Bebauungsplangebiet umgegangene tagesnahe Bergbau kann die Standsicherheit der Tagesoberfläche beeinträchtigen.</p> <p>Auf der Grundlage des Berichtes über die Ergebnisse ergänzender Schurarbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau im Geltungsbereich des Bebauungsplans 277 vom 29.06.2012 wurden die potenziellen Einwirkungsbereiche der bergbaulichen Hinterlassenschaften im Bebauungsplan abgegrenzt und (im Rahmen der Kennzeichnung) die zur Umsetzung des Planes erforderlichen Sicherungsmaßnahmen aufgeführt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
<b>4</b>	<b>EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 52222 Stolberg – Schreiben vom 09.02.2012</b>		
4.1	<p>Die EWV äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Sie weist u. a. darauf hin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bezügl. einer Erdgasversorgung eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der</li> </ul>	<p>Die Hinweise zur Netzerweiterung oder auf Ausbaulichlinien sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens, werden aber bei Umsetzung der Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird der Versor-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

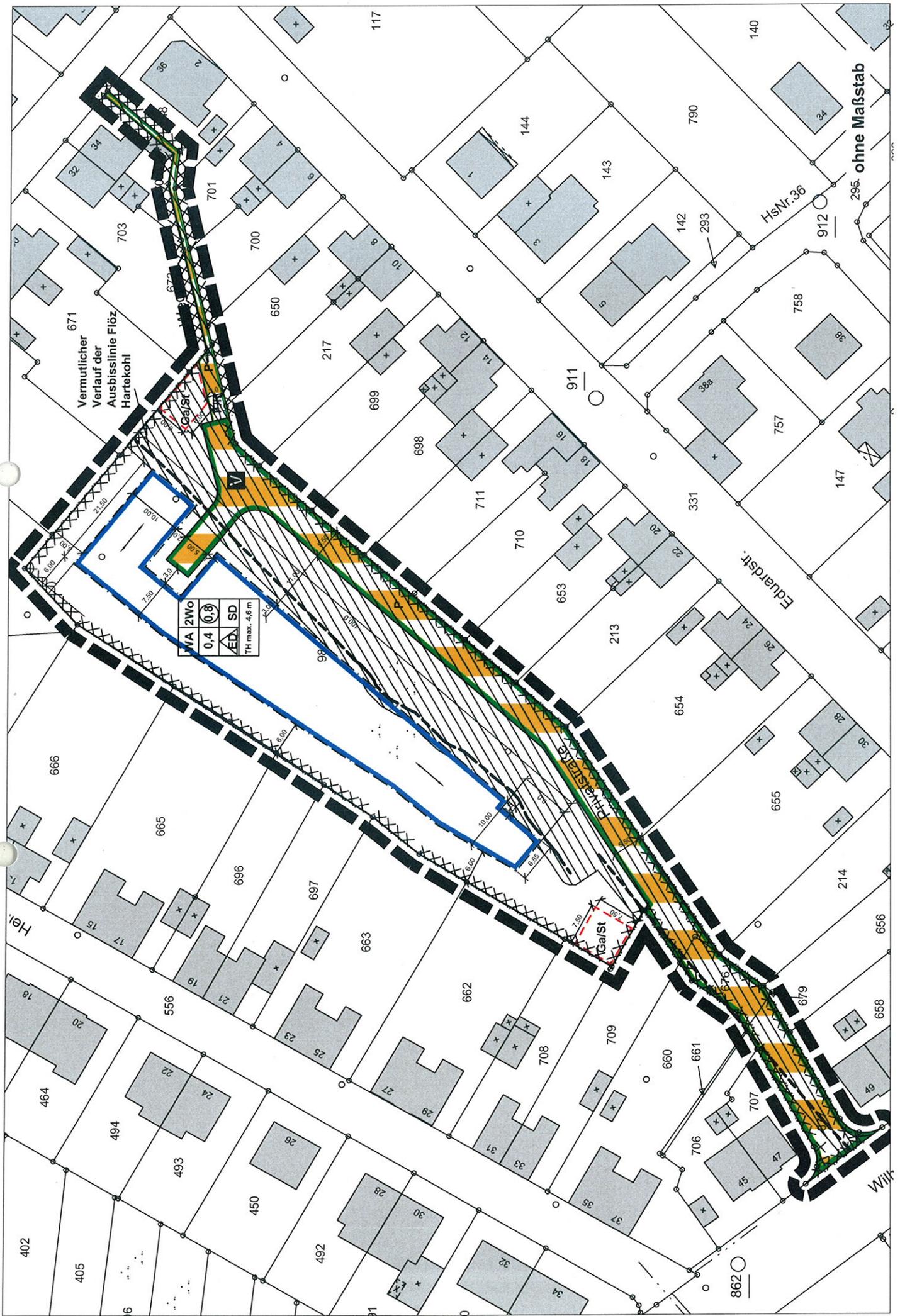
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Erschließung steht,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind und</li> <li>▪ bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen erfolgen müssen.</li> </ul> <p>Es wird um weitere Beteiligung an den Planungen gebeten.</p>	<p>gungsträger weiterhin beteiligt.</p>	

## Anlage 2

**Entwurf des Bebauungsplans (Ausschnitt)**

**Erläuterung der verwendeten Planzeichen**

**Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise**



## ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal 2 pro Gebäude

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)

**TH** Traufhöhe maximal 4,60 m

### 3. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

### 4. Private Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

### 5. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen

**Ga/St** Zweckbestimmung: Garagen/Carports/Stellplätze



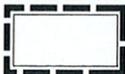
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind



Näherungsweise Verlauf der Ausbisslinie Flöz Hartekohl



Potentieller Einwirkungsbereich des Flözes Hartekohl



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW



Firstrichtung

**SD** Satteldach, max. Dachneigung 36°

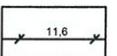
### 7. Sonstige Darstellungen



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

#### Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe der Höhenfestsetzung „*Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens*“ ist die Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die „*Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens*“ darf nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)
WA / 2 Wo	max. 4,6 m

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens* und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

### I.2 Überbaubare Grundstücksflächen

#### Garagen und (überdachte) Stellplätze

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und (überdachte) Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

#### Balkone

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

### I.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NW**

#### II.1 Dachgauben und Dachaufbauten sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 36° zulässig. Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist nur parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

- II.2 Die Farbe der Dacheindeckung der geneigten Dachflächen wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.

## KENNEICHNUNG

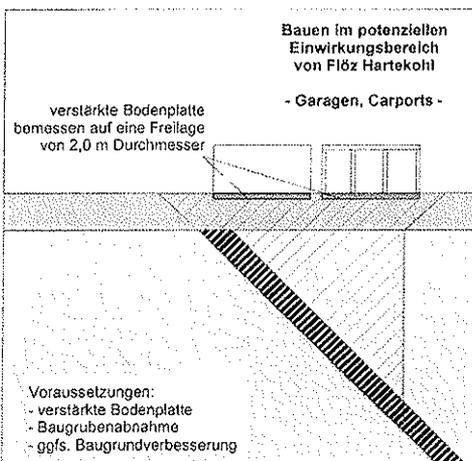
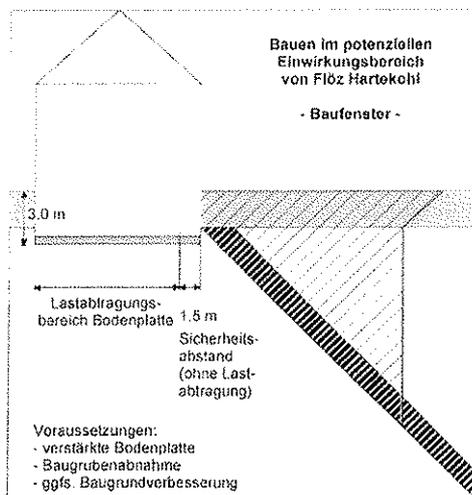
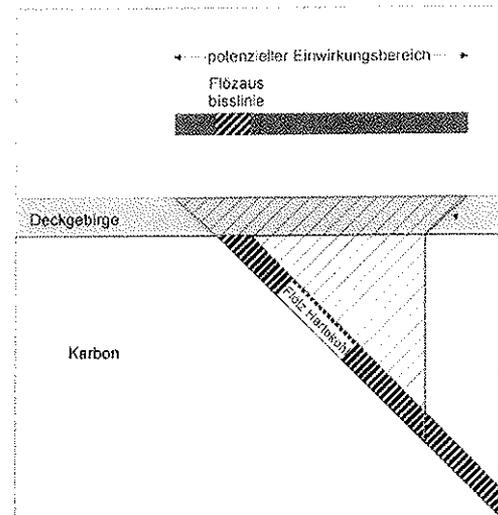
### Bergbau

Der mit Planzeichen **X X X X X** umgrenzte Bereich wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Der unter dem Bebauungsplangebiet umgegangene tagesnahe Bergbau kann die Standsicherheit der Tagesoberfläche beeinträchtigen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist daher auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zu den bergbaulichen Hinterlassenschaften (Bericht über die Ergebnisse ergänzender Schurfarbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau im Geltungsbe- reich des Bebauungsplans 277 vom 29.06.2012) folgendes zu berücksichtigen:

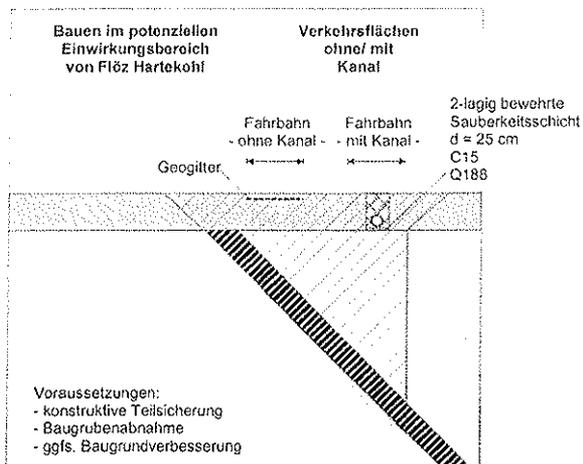
### Bergbauliche Einwirkungen und erforderliche Sicherungs- maßnahmen

Die nebenstehende Grafik zeigt in einem schematischen Geländeschnitt den potenziellen Einwirkungsbereich des als „abbauwürdig“ bezeichneten Flözes Hartekohl, der sich unter Berücksichtigung der Deckgebirgsmächtigkeit ergibt. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als schraffierte Fläche dargestellt.

Eine Vollsicherung des potenziellen Einwirkungsbereiches ist mit erheblichen Kosten verbunden. Daher wird nachfolgend auf mögliche bautechnische Zusatzmaßnahmen hingewiesen, mit denen mit vertretbarem Aufwand für die geplante Bebauung ein ausreichendes Sicherheitsniveau hergestellt werden kann:



1. Innerhalb des im Bebauungsplan als schraffierte Fläche dargestellten potenziellen Einwirkungsbereiches des Flözes Hartekohl sind **Wohngebäude** mit einer Gründungstiefe von min. 3,0 m unter der vorhandenen GOK zu errichten.
2. Die Lastabtragung der Bodenplatte muss einen Mindestabstand von 1,5 m von der Flözausbisslinie bzw. dem potenziellen Einwirkungsbereich einhalten (Sicherheitsabstand).
3. Innerhalb des im Bebauungsplan als schraffierte Fläche dargestellten potenziellen Einwirkungsbereiches des Flözes Hartekohl sind **Garagen und Carports** auf einer bewehrten Bodenplatte zu gründen, die statisch so bemessen ist, dass eine Freilage von 2,0 m Durchmesser überbrückt werden kann.
4. Die Gründungssohle der baulichen Anlagen ist durch einen Bergbausachverständigen gemäß § 36 Gewerbeordnung abzunehmen. Sofern in der Gründungssohle im Bereich des Flözausbisses Auflockerungszonen vorhanden sind, ist hier ein Bodenaustausch vorzunehmen (Auffüllung mit Magerbeton).



5. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind im potenziellen Einwirkungsbereich des Flözes durch Einbau eines statisch bemessenen Geogitters zu sichern. Bei der Bemessung muss ein Bruchdurchmesser von 2,0 m berücksichtigt werden (Teilsicherung).
6. Für eine Teilsicherung des Kanals ist die in der Regel in der Gründungssohle angeordnete Sauberkeitsschicht in einer verbesserten Qualität mit konstruktiver Bewehrung auszuführen. In Ergänzung dazu sind halbjährlich Kanalbefahrungen durchzuführen. Hausanschlüsse sind mit entsprechenden bautechnischen Zusatzmaßnahmen herzustellen.

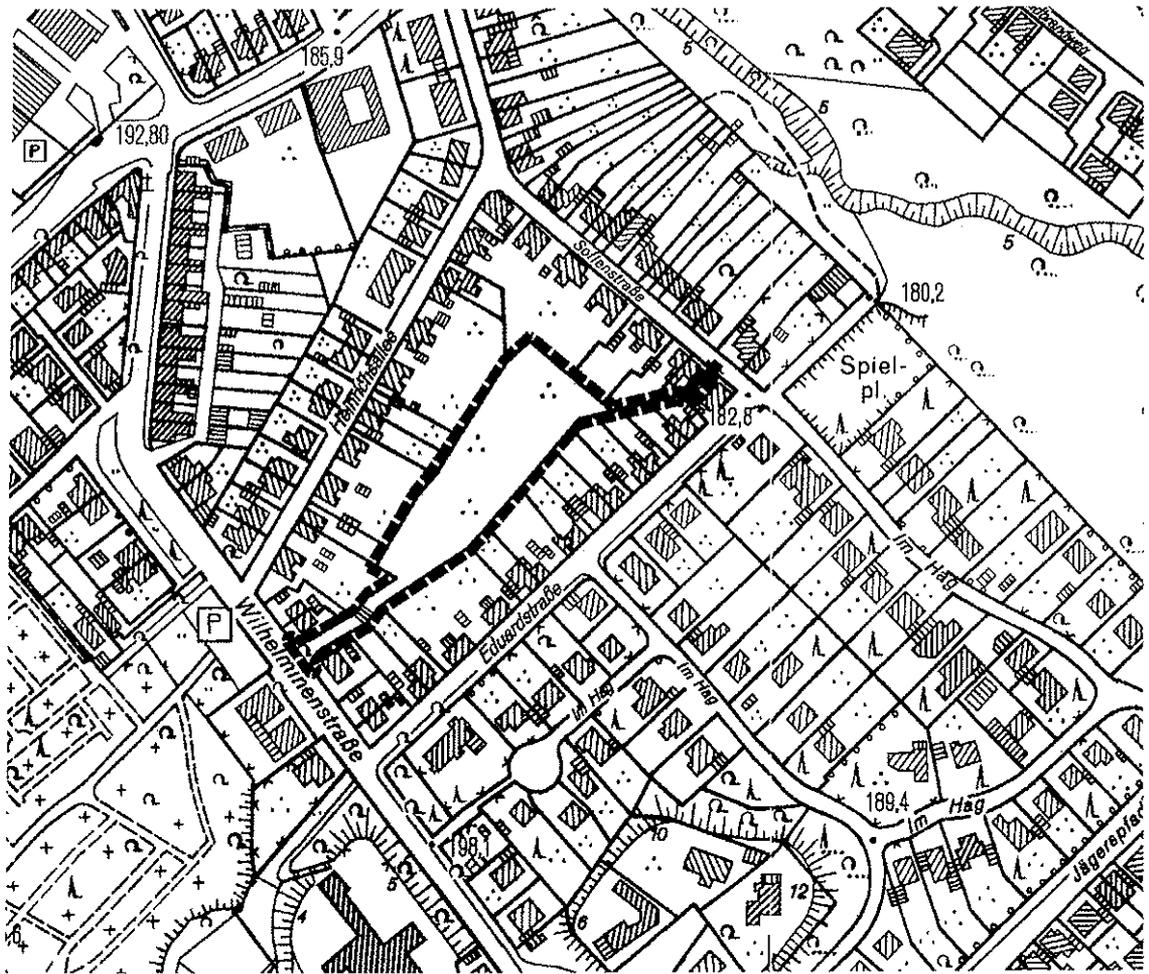
## HINWEIS

### Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

## Anlage 3

### **Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans**



## STADT ESCHWEILER

### BEBAUUNGSPLAN 277 - SIEDLUNG WILHELMINENSTRASSE -

## BEGRÜNDUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

### **3. PLANINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Garagen und (überdachte) Stellplätze
- 3.6 Verkehrsflächen

### **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **5. KENNZEICHNUNGEN**

### **6. HINWEIS**

### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

### **8. UMWELTBELANGE**

- 8.1 Natur und Landschaft
- 8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 8.3 Erhaltung von Bäumen

### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke, Gemarkung Eschweiler, Flur 33, Flurstücke Nr. 673, 676, 677 und 983. Die Flurstücke liegen in der Ortslage von Stich.

Der eindeutige Verlauf der Plangrenzen ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

### 1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum der in den Jahren 1900/1903 durch den EBV errichteten Siedlung Wilhelminenstraße-Eduardstraße-Sofienstraße-Heinrichsallee. Obwohl die das Plangebiet umgebende ehemalige EBV-Siedlung in den letzten Jahren erhebliche Veränderungen an der historischen Substanz erfahren hat und viele Häuser inzwischen umgebaut worden sind, ist sie trotzdem als ein erhaltenswertes Zeugnis der Geschichte der Stadt Eschweiler zu betrachten.

Die Bedeutung der Siedlung ist im Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung Eschweilers und des Aachener Raums zu sehen. Grundstein der wirtschaftlichen Bedeutung Eschweilers war der seit der 1. Hälfte des 14. Jahrhunderts regelmäßig betriebene Abbau der Steinkohle. 1834 wurde in Eschweiler der Eschweiler Bergwerksverein gegründet, der in der Folgezeit durch seine Aktivitäten die wirtschaftliche Entwicklung Eschweilers wesentlich bestimmte und die Stadt insbesondere in den Ortsteilen Pumpe/Stich durch Gebäude und Industrieanlagen heute noch prägt.

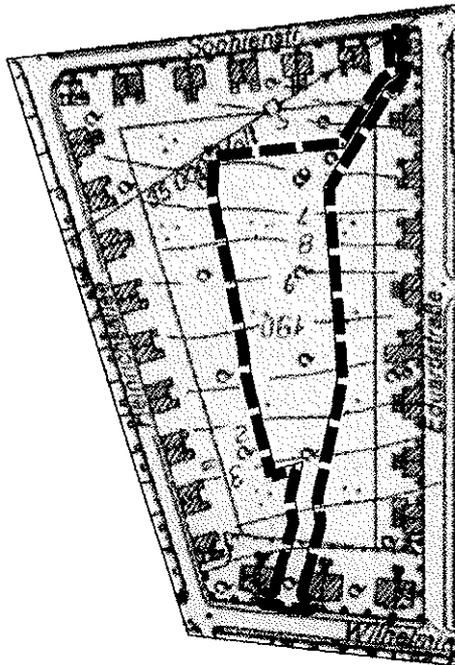
Als unmittelbare Folge der Industrialisierung ergab sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts in Eschweiler das Problem der Unterbringung der angeworbenen Arbeitskräfte. Fabriken, Unternehmen und auch der EBV gingen dazu über, eigenen Werkswohnungsbau zu betreiben. Die hier innerhalb des Straßenvierecks Wilhelminenstraße-Eduardstraße-Sofienstraße-Heinrichsallee zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandene Werkssiedlung zeichnet sich durch eine städtebauliche Gesamtplanung aus, in der insbesondere die Abfolge verschiedener Doppelhaustypen den Straßenraum gestaltet.



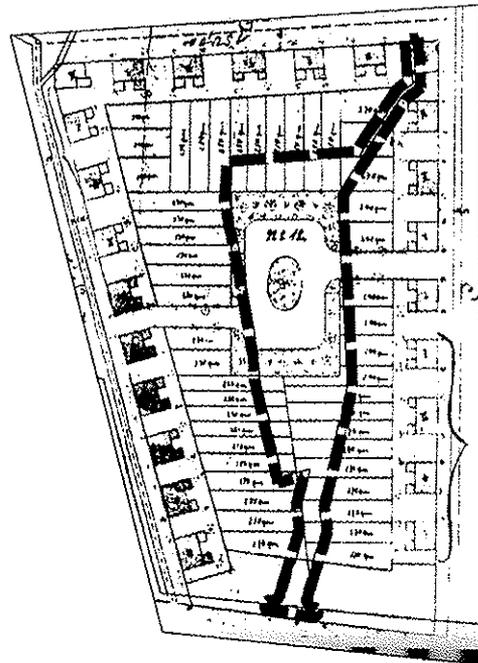
Doppelhaustypen: Sofien- und Eduardstraße, Heinrichsallee

Von der insgesamt schlicht gestalteten Bebauung heben sich nur die Doppelhäuser an der Wilhelminenstraße ab. Sie waren als „Meisterhäuser“ vorgesehen. Von den übrigen Gebäuden unterscheiden sie sich durch ein gegenüber dem Gelände angehobenes Erdgeschossniveau und eine damit verbundene größere Gebäudehöhe, durch aufwendigere Gestaltung, größere Gebäudebreite und Vorgärten.

In der ursprünglichen Planung war neben den großen Nutzgärten in der Mitte des Gartenbereichs eine gemeinsame Freifläche vorgesehen, die jedoch nicht realisiert wurde. In den nachfolgenden Kartenausschnitten aus der Deutschen Grundkarte und dem ursprünglichen Lageplan der Siedlung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 277 näherungsweise dargestellt:



Ausschnitt aus der deutschen Grundkarte (ca. 1950)



Ursprünglicher Lageplan der Siedlung von 1899 mit geplanter Grünfläche in der Mitte

Zu Beginn der Privatisierung wurde diese innere Fläche herausparzelliert, verwilderte im Laufe der Zeit und wurde dann separat verkauft.

Das Gelände steigt von ca. 183 m ü. NHN im Nordosten (Anschluss des Fuß- und Radweges an die Sofienstraße) auf ca. 196 m ü. NHN am südwestlichen Rand des Plangebietes (Anschluss der Privatstraße an die Wilhelminenstraße) an. Die das Plangebiet umgebenden, vorhandenen Nutzungen entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

Nachdem sich die Realisierung einer Freifläche mit städtebaulich sinnvoller Nutzung nicht abzeichnete, soll nun hier unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung durch eine maßvolle bauliche Nutzung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – soll zur Fortentwicklung des Ortsteils Stich beitragen. Sie entspricht der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

#### 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als „Grünfläche“ dargestellt. Damit ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### 1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

### 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

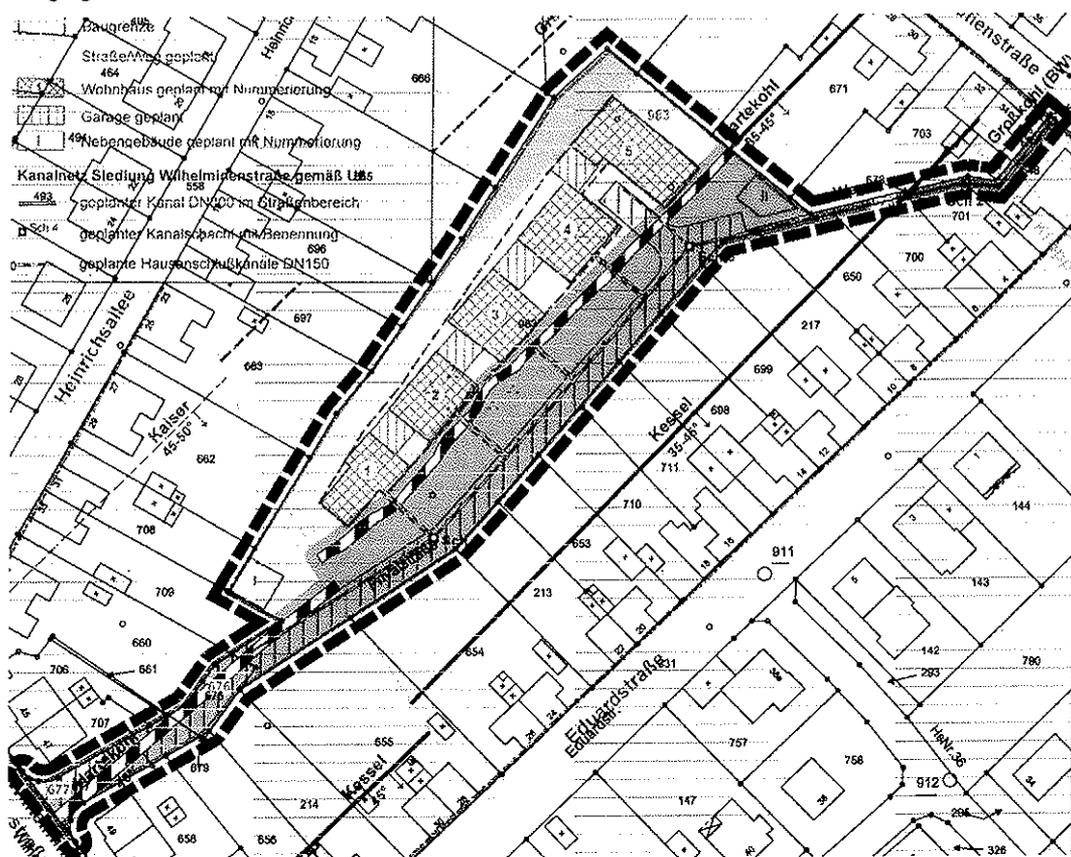
Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 277 werden durch folgende Restriktionen bestimmt:

- Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse in Bezug auf tagesnahen Altbergbau  
Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Altbergbaugesbietes auf Steinkohle im Inde-Revier; hier ist bis in das 19. Jahrhundert Bergbau auf Steinkohle umgegangen. Das Plangebiet liegt im Ausbissbereich von Flöz Hartekohl. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen geht der Gutachter davon aus, dass das Flöz im Bereich des Plangebietes flächenhaft abgebaut worden ist. Die vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen bilden die Grundlage für eine Abgrenzung von potenziellen Einwirkungsbereichen des tagesnahen Altbergbaus und die Erarbeitung von Vorschlägen für die weitere Vorgehensweise.
- Berücksichtigung der Umgebungsbebauung  
Die das Plangebiet umgebende ehemalige EBV-Siedlung kann als ein erhaltenswertes Zeugnis der Geschichte der Stadt Eschweiler betrachtet werden. Eine Bebauung der zentralen Freifläche muss sich in die historische Siedlungsstruktur einfügen.
- Topografie  
Das Gelände ist hängig und steigt ausgehend von der Sofienstraße als tiefstem Punkt im Nordosten bis zum gegenüberliegenden Ende des Plangebietes nach Südwesten an der Wilhelminenstraße um ca. 13 m an. Dieses Geländederelief hat Auswirkungen auf eine zukünftige Entwässerung des Plangebietes.

Der Grundstückszuschnitt und der potenzielle Verlauf der Ausbisslinie des Flözes Hartekohl schränken die Möglichkeiten der Grundstücksnutzung stark ein und legen die Grenzen der überbaubaren Fläche sowie die Lage der Stichstraße weitestgehend fest.

Der im nachfolgenden Plan dunkelgrau hinterlegte, potenzielle Einwirkungsbereich des Flözes erstreckt sich im südöstlichen Randbereich des Plangebietes über eine Breite von im Mittel ca. 25 m in das Plangebiet hinein. Er überdeckt somit fast vollständig die geplante Erschließungsstraße. Die Lage des Flözes sowie der in dem Planauszug dargestellte potenzielle Einwirkungsbereich der berg-

baulichen Hinterlassenschaften wurden auf der Grundlage von Baggerschürfen abgegrenzt.



Auszug aus der Anlage 3 zum Bericht über die Ergebnisse ergänzender Schurfarbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau vom 29.06.2012

Für den Bereich der Erschließungsstraße bis zur möglichen Baugrenze ist eine Erkundung und Sicherung des Flözes aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig. Um im Bereich der Straße und des Kanals einer lokal begrenzten Absenkung entgegenzuwirken, empfiehlt der Gutachter Sicherungsmaßnahmen und engere Kontrollintervalle für den Kanal.

Die Erschließung des Gebietes soll über eine Privatstraße erfolgen: Die am südöstlichen Rand des Plangebietes liegende private Verkehrsfläche hat eine Breite von 5,50 m und wird entsprechend ihrer Funktion als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Auf den Grundstücken sind jeweils die notwendigen privaten Stellplätze vorgesehen.

Um die städtebauliche Qualität des Wohngebiets zu wahren und zu sichern, ist es notwendig, Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dabei soll auch im Hinblick auf die siedlungshistorisch bedeutsamen Elemente der umgebenden Bebauung das mögliche Spektrum der Formen und Farben in Richtung eines einheitlicheren Siedlungsbildes eingeschränkt werden.

Zum Kinderspiel stehen der verkehrsberuhigte private Wohnweg und der in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets an der Sofienstraße gelegene Kinderspielplatz zur Verfügung.

### 3. PLANINHALT

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### **WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

Um die Wohndichte im Bereich der Stichstraße zu beschränken wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die bei der Dimensionierung der Fahrbahnbreite zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt und darf aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht überschritten werden. Um die Nutzung von Regenwasser auf jeden Fall zu ermöglichen sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, von dieser Einschränkung ausgenommen.

##### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

##### Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sollen im Plangebiet eine maßvolle bauliche Nutzung sowie eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum gewährleistet werden.

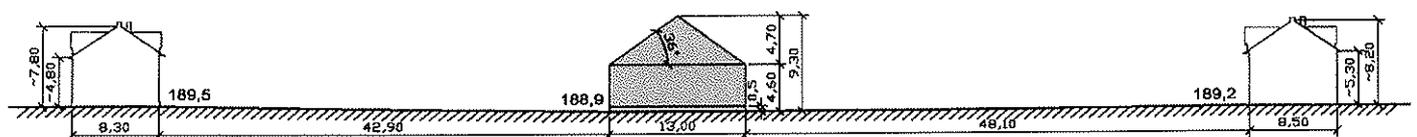
Um die städtebauliche Qualität des Wohngebiets zu wahren und zu sichern, werden daher bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen die folgenden Festsetzungen getroffen: Die Traufhöhe wird auf maximal 4,6 m begrenzt (siehe System-schnitte) und die Firsthöhe wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung begrenzt. Städtebauliches Ziel ist eine Orientierung der Höhenentwicklung der Neubebauung an der vorhandenen Siedlungsbebauung im Bereich Eduardstraße, Sofienstraße und Heinrichsallee.

Dachgauben und Dachaufbauten sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.

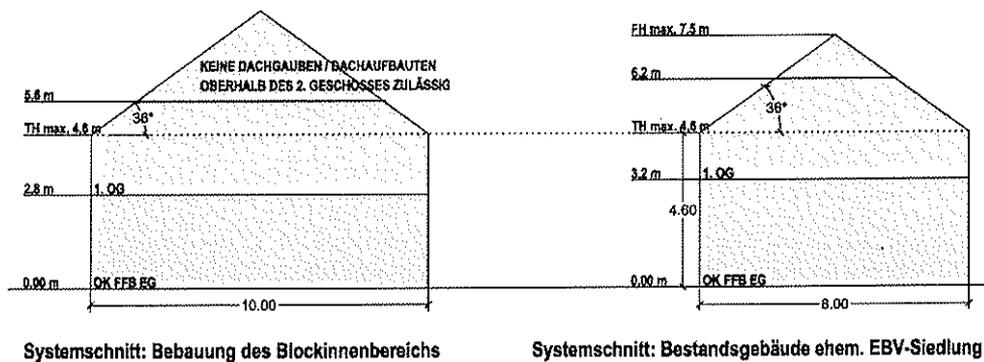
Heinrichsallee 17

Schnitt Neubebauung

Eduardstraße 16 und 18



Geländeschnitt B-B zwischen Heinrichsallee 17 und Eduardstraße 16 und 18



### 3.3 Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Planungsziel, hier ein Baugebiet zu schaffen, das sich auch von der Bauweise an die vorhandene Struktur der ehemaligen EBV-Siedlung anpasst.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt und lassen damit einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu. Die gewählten Bautiefen bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einerseits einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und dienen somit auch der Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Durch diese Regelung ist ein ausreichender Spielraum zur Realisierung der heutigen Wohnansprüche gewährleistet.

### 3.5 Garagen und (überdachte) Stellplätze

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung Garagen und (überdachte) Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### 3.6 Verkehrsflächen

#### Private Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr kann nur über eine Anbindung an die Wilhelminenstraße erfolgen. Verkehrs- und Kanalanschlüsse erfolgen über Flächen, die im potenziellen Einwirkungsbereich von Flöz Hartekohl liegen; hier sind bautechnische Zusatzmaßnahmen zur Sicherung der Einrichtungen erforderlich. Dem unter Punkt 2. beschriebenen Erschließungs- und Unterhaltungsaufwand steht eine äußerst geringe Bedeutung der geplanten Stichstraße für den öffentlichen Verkehr gegenüber: Die Planstraße wird keine Verbindungsfunktion haben und ausschließlich der Erschließung der wenigen anliegenden Grundstücke dienen. Daher soll die Planstraße als „private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt werden.

### Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen ca. 180 m langen Straßenschnitt. Die niedrige Verkehrsbelastung dieser privaten Straßenverkehrsfläche ermöglicht eine Gestaltung als „verkehrsberuhigter Bereich“.

### Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die Planstraße wird über einen privaten Fuß- und Radweg mit der Sofienstraße verbunden.

## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um die städtebauliche Qualität des Wohngebiets zu wahren und zu sichern, ist es notwendig, Gestaltungsvorgaben für die zukünftige Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Hinblick auf die siedlungshistorisch bedeutsamen Elemente der umgebenden Bebauung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -farbe, Dachgauben sowie Firstrichtung.

## 5. KENNZEICHNUNGEN

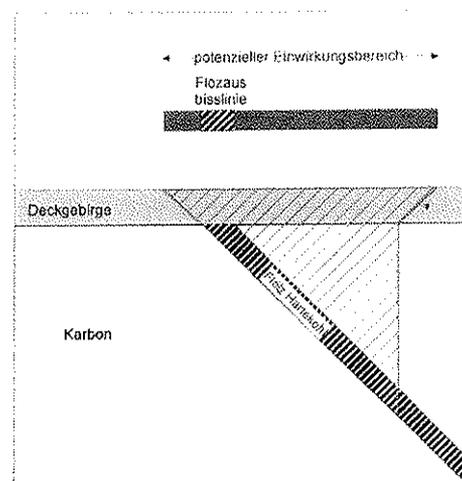
### Bergbau

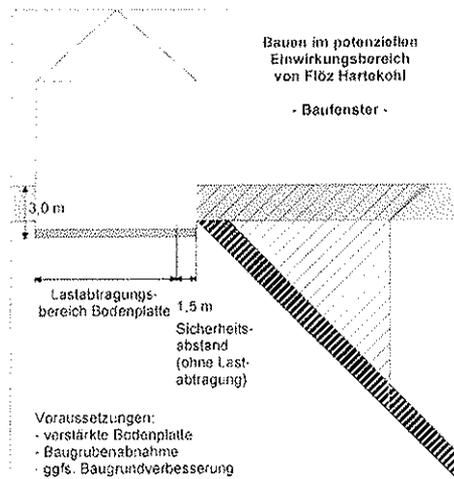
Der mit Planzeichen **X X X X X** umgrenzte Bereich wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Der unter dem Bebauungsplangebiet umgegangene tagesnahe Bergbau kann die Standsicherheit der Tagesoberfläche beeinträchtigen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist daher auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zu den bergbaulichen Hinterlassenschaften (Bericht über die Ergebnisse ergänzender Schurarbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau im Geltungsbereich des Bebauungsplans 277 vom 29.06.2012) folgendes zu berücksichtigen:

### Bergbauliche Einwirkungen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen

Die nebenstehende Grafik zeigt in einem schematischen Geländeschnitt den potenziellen Einwirkungsbereich des als „abbauwürdig“ bezeichneten Flözes Hartekohl, der sich unter Berücksichtigung der Deckgebirgsmächtigkeit ergibt. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als schraffierte Fläche dargestellt.

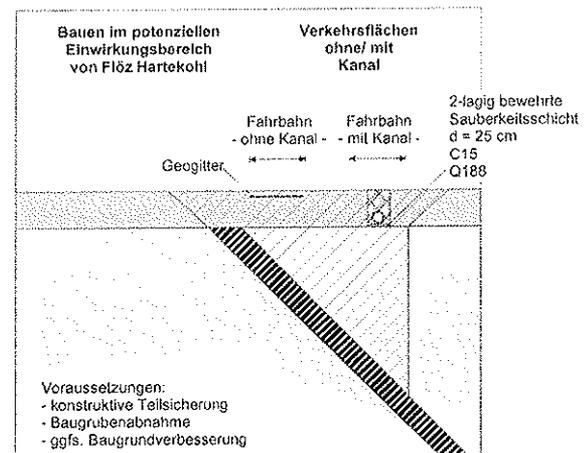
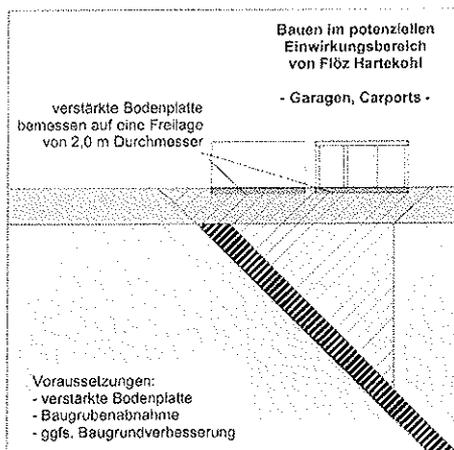
Eine Vollsicherung des potenziellen Einwirkungsbereiches ist mit erheblichen Kosten verbunden. Daher wird nachfolgend auf mögliche bautechnische Zusatzmaßnahmen hingewiesen, mit denen mit vertretbarem Aufwand für die geplante Bebauung ein ausreichendes Sicherheitsniveau hergestellt werden kann:





1. Innerhalb des im Bebauungsplan als schraffierte Fläche dargestellten potenziellen Einwirkungsbereiches des Flözes Hartekohl sind **Wohngebäude** mit einer Gründungstiefe von min. 3,0 m unter der vorhandenen GOK zu errichten.

2. Die Lastabtragung der Bodenplatte muss einen Mindestabstand von 1,5 m von der Flözausbisslinie bzw. dem potenziellen Einwirkungsbereich einhalten (Sicherheitsabstand).



3. Innerhalb des im Bebauungsplan als schraffierte Fläche dargestellten potenziellen Einwirkungsbereiches des Flözes Hartekohl sind Garagen und Carports auf einer bewehrten Bodenplatte zu gründen, die statisch so bemessen ist, dass eine Freilage von 2,0 m Durchmesser überbrückt werden kann.

4. Die Gründungssohle der baulichen Anlagen ist durch einen Bergbausachverständigen gemäß § 36 Gewerbeordnung abzunehmen. Sofern in der Gründungssohle im Bereich des Flözausbisses Auflockerungszonen vorhanden sind, ist hier ein Bodenaustausch vorzunehmen (Auffüllung mit Magerbeton).

5. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind im potenziellen Einwirkungsbereich des Flözes durch Einbau eines statisch bemessenen Geogitters zu sichern. Bei der Bemessung muss ein Bruchdurchmesser von 2,0 m berücksichtigt werden (Teilsicherung).

6. Für eine Teilsicherung des Kanals ist die in der Regel in der Gründungssohle angeordnete Sauberkeitsschicht in einer verbesserten Qualität mit konstruktiver Bewehrung auszuführen. In Ergänzung dazu sind halbjährlich Kanalbefahrungen durchzuführen. Hausanschlüsse sind mit entsprechenden bautechnischen Zusatzmaßnahmen herzustellen.

## 6. HINWEIS

### **Mögliche Kampfmittelbelastung**

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

## 7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die geplante private Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Wilhelminenstraße angeschlossen werden.

#### Entwässerung

Die Ableitung der anfallenden häuslichen Schmutz- und Niederschlagswässer kann aufgrund der Topografie des Plangebiets nur über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Sofienstraße erfolgen. Der neu zu errichtende private Anschlusskanal soll innerhalb der Planstraße bzw. im geplanten Fuß- und Radweg zwischen Planstraße und Sofienstraße verlaufen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Auf der Grundlage der im Plangebiet durchgeführten Bohrungen und Bagger-schürfe im Zusammenhang mit der Erkundung des tagesnahen Altbergbaus kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet steht unterhalb einer rd. 0,4 bis 1,6 m mächtigen Lage aus Aufschüttungsmaterial (Gemenge von Schluff und Feinsand mit Bruchstücken von Tonsteinen und Kohlegrus) bis in einer Tiefe von rd. 1,2 bis 2,1 m natürlicherweise ein tonig-feinsandiger Schluff von brauner Farbe an (Lösslehm). Unterhalb des Lösslehms wurde der Verwitterungslehm des karbonischen Festgesteins, bestehend aus tonig-feinsandigem Schluff mit Gesteinsbruchstücken, angetroffen.

Im Plangebiet wurde ein intensiver oberflächennaher Altbergbau auf das hier ausstreichende Kohlenflöz nachgewiesen. Die Abbaubereiche sind durch eine lockere Lagerung von Gesteinsbruchstücken, Kohlegrus und Kohlenstückchen gekennzeichnet, die in feinsandigem Schluff eingelagert sind. Es sind bautechnische Zusatzmaßnahmen für die Sicherung der Geländeoberfläche erforderlich.

Der natürlich anstehende Lösslehm wirkt als Wasserstauer; eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist in den Deckschichten daher nicht möglich. Die Verwitterungslehme des karbonischen Festgesteins weisen im Allgemeinen ebenfalls nur eine geringe Durchlässigkeit auf. Eine entwässerungstechnisch

relevante Versickerung von Niederschlagswasser kann hier mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erzielt werden.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der locker gelagerten Abbaubereiche zu einer erhöhten Materialausspülung in tiefere Flözbereiche kommen kann. Dies kann eine Destabilisierung der Geländeoberfläche bewirken. Aus altbergbaulicher Sicht muss daher auf eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet verzichtet werden.

## **7.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Stadt behält sich ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 BauGB vor.

## **8. UMWELTBELANGE**

### **8.1 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gärten der Wohngebäude der umgebenden Straßen (Heinrichsallee, Wilhelminen-, Sofien- und Eduardstraße). Derzeit ist es als Gartenbrache ohne Gehölzbestand und andere Strukturen einzustufen.

Von der Planung werden keine hochwertigen Biotopstrukturen bzw. Lebensräume von besonders oder streng geschützten Arten betroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 277 erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden.

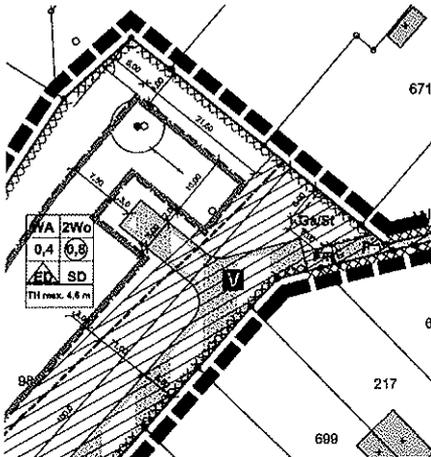
Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Nach Einsicht in das Fachinformationssystem der LANUV (LINFOS) sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und der Vogelschutzrichtlinie bekannt.

Das Plangebiet war bis 2007 mit Bäumen und Sträuchern bestockt. Anfang 2007 rodete der Eigentümer den Bewuchs bis auf die noch vorhandene Fichte. Da die ehemals vorhandenen Strukturen beseitigt wurden und die Fläche zwischenzeitlich regelmäßig unterhalten wird, sind keine geeigneten Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten vorhanden. Hier ist nur mit Arten zu rechnen, die entweder nicht planungsrelevant sind oder zumindest einen so guten Erhaltungszustand haben, dass kleinflächige Verluste von Lebensräumen für sie nicht

erheblich sind. Daher kann auf eine weitergehende Artenschutzprüfung verzichtet werden.

### 8.3 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fichte, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegt. Der Baumstandort ist in den nachfolgenden Kartenausschnitten dargestellt.



Der Standort der Fichte liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund der mittig durch das Plangebiet verlaufenden Ausbisslinie des Flözes Hartekohl bestehen keine sinnvollen Planungsvarianten, die den langfristigen Erhalt des Baumes gewährleisten würden.

Bei der Umsetzung der Planung ist für die Entfernung des Baumes eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung einzuholen. Die Genehmigung wird mit der Auflage zur Ersatzpflanzung eines heimischen Hochstammlaubbaumes verbunden sein.

### 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet	3.500 m <sup>2</sup>	74,4 %
Private Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	1.116 m <sup>2</sup>	23,7 %
Private Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	90 m <sup>2</sup>	1,9 %
<b>Gesamt</b>	<b>4.706 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, den 24.10.2012

*[Handwritten signature]*

**Anlage 4**

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 05. März 2012

Datum: 01. März 2012  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
65.52.1-2008-901  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
BD Mennekes  
andreas.mennekes@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3665  
Fax: 02931/82-40460

Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

**Bebauungsplan 22 - Siedlung Wilhelminenstraße -**  
Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.02.2012 - 610-22.10.277/Fü -

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Führen,

1/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefbau- und Grenzflächenamt  
05. MRZ. 2012

zu dem o.a. Bebauungsplan bestehen unter Berücksichtigung der  
„Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen ...“  
des Büros IHS vom 08.12.2010 keine Bedenken.

Sollten sich aufgrund der noch durchzuführenden Untersuchungen neue  
Erkenntnisse ergeben, wäre ich für eine entsprechende Mitteilung  
dankbar.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Andreas Mennekes)

Hauptsitz:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

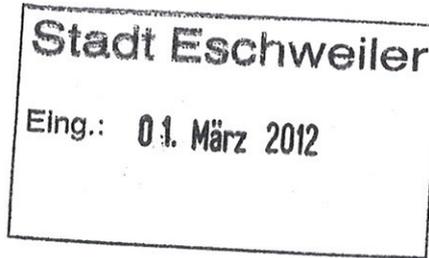
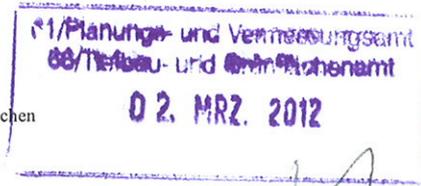
Servicezeiten:  
08.30 – 12.00 Uhr  
und 13.30 – 16.00 Uhr  
Freitags von  
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse  
Düsseldorf:  
WestLB Düsseldorf 4008017  
BLZ 30050000  
IBAN: DE27 3005 0000 0004  
0080 17  
BIC: WELADED  
Umsatzsteuer ID:  
DE123878675



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610 – Abt. für Planung und Entwicklung  
Frau Führen  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



# StädteRegion Aachen

## Der Städteregionsrat

Stabsstelle 69  
Regionalentwicklung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 – 2670

Telefax  
0241 / 5198 – 82670

E-Mail  
Claudia.strauch@  
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
B 126

Aktenzeichen

Datum:  
29.02.2012

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon  
0800 / 5198 000

Internet  
[http://www.  
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD33  
IBAN DE2139050000  
0000304204

Postgirokonto  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBNKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508

Erreichbarkeit  
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof.

Bebauungsplan 277 – Siedlung Wilhelminenstrasse  
Ihr Schreiben vom 02.02.2012

Sehr geehrte Frau Führen,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen  
keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen  
nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die  
Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu  
verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswas-  
serentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines Entwässe-  
rungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt  
eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzulei-  
ten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-  
2286 zur Verfügung.

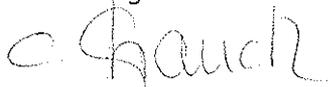
Landschaftsschutz:

Sofern artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen, bestehen keine Bedenken. Die Artenschutzprüfung ist mir vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Claudia Strauch)



Handwritten notes and stamps at the top left, including a date stamp '10. FEB. 2012'.

Handwritten note: 'L 4.10.12.'

EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

Stadt Eschweiler  
Abt. für Planung und Entwicklung  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 10. Feb. 2012

Ihr Zeichen  
610.22.10.277/Fü  
02.02.2012

Unser Zeichen  
VU/221e-1  
Ba2926/Sch

Telefon-Durchwahl  
(02433) 4440- 55

Datum  
09.02.2012

### Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

#### Bebauungsplan 277 – Siedlung Wilhelminenstraße –

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist im Bebauungsplan Punkt 5 der Begründung vorgesehen.

Alter, oberflächennaher Grundeigentümerbergbau – für den wir nicht haften – ist jedoch nicht auszuschließen, so dass beim Antreffen von anomalen Baugrundverhältnissen besondere Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes nur zu Lasten des Bauherrn/Bauträgers erforderlich werden können. Hinweis im Bebauungsplan Punkt 6 der Begründung bezüglich Flöz Hartekohl.

Zu o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf  
EBV GmbH



**EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH**  
Willy-Brandt-Platz 2  
52222 Stolberg  
Telefon 02402 101-0  
Telefax 02402 101-1015  
www.eww.de

08/Tierp... anamt  
13. FEB. 2012

EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH | Postfach 1607 | 52204 Stolberg

Stadt Eschweiler  
Rita Führen  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

U 14.2.

09.02.2012

**Dirk Offermanns**  
Planung  
Telefon 02402 101-1248  
Telefax 02402 101-521248  
E-Mail dirk.offermanns@eww.de

**Stadt Eschweiler**  
Eing.: 13. Feb. 2012

**Bebauungsplanes 277 – Siedlung Wilhelminenstr.  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Führen,

wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung bzw. Änderung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des betroffenen Bereiches teilen wir Ihnen im Namen der regionetz GmbH mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien (DVGW-Regelwerk GW 125) bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH unter Onlineservice / Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bausausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der EWW sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzzeineinweisung über unsere Internetplanauskunft (s.o.) einzuholen.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

*[Handwritten signature]*  
i. A. Bianca Wode

*[Handwritten signature]*  
i. A. Dirk Offermanns



**Vorsitzender des Aufsichtsrates:**  
Bürgermeister Rudi Bertram  
**Geschäftsführung:**  
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt. Ing. Manfred Schröder  
Sitz Stolberg (Rhld.), Reg.-Gericht Aachen HRB 11501

**Betriebsführung der Gesellschaften:**  
Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH  
Verbandswasserwerk Aldenhoven GmbH  
Wärmeversorgung Würselen GmbH  
GREEN Gesellschaft für regionale und erneuerbare Energie mbH

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto-Nr. 1800028  
Ust-ID-Nr. DE 121742793