



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**251/08**

1

# Sitzungsvorlage

Datum 21.08.2008

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	18.09.2008	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 277 - Siedlung Wilhelminenstraße -**  
hier: - Anträge des Herrn Arnold Dohmen vom 14.05.2007 und 15.07.2008  
- Aufstellungsbeschluss

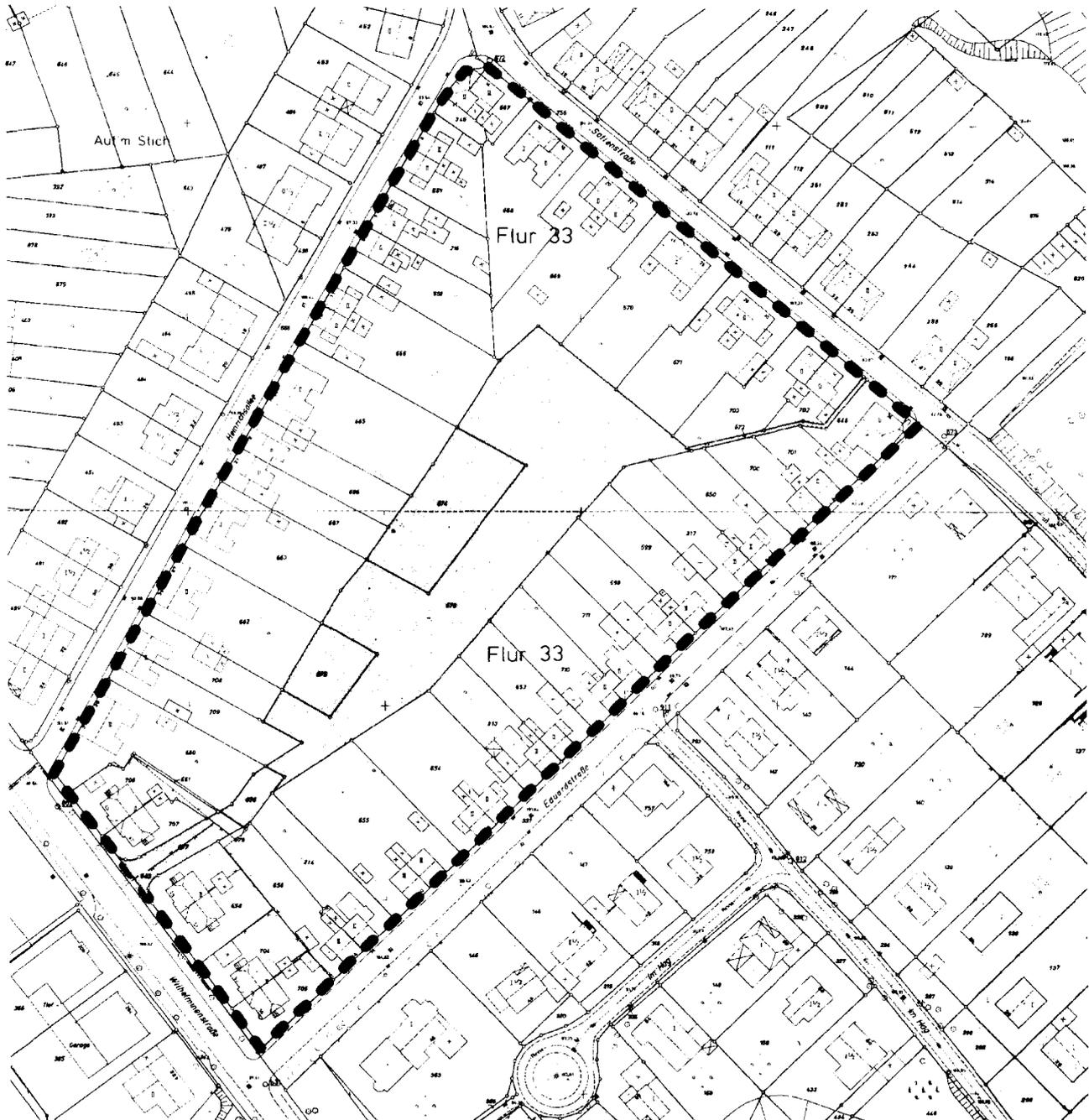
Beschlussentwurf:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>I.V. Schulte</i>			
1	2	3	4		
<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>	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<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

Herr Arnold Dohmen stellte mit Schreiben vom 14.05.2007 den Antrag, für die von ihm erworbenen Grundstücke (im folgenden Kartenausschnitt grau hinterlegt) im Blockinnenbereich der ehemaligen EBV-Siedlung Wilhelminenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Antrag ist als Anlage 2 beigefügt.



In weiteren Bearbeitungsverlauf legte die Verwaltung dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 06.12.2007 eine Sitzungsvorlage mit drei Beschlussalternativen zur Beratung vor (VV-Nr. 362/07); Der Ausschuss entschied sich für die Alternative, den Antrag des Herrn Dohmen vom 14.05.2007 zurückzustellen und im Rahmen der Beratung der Prioritätenliste Bauleitplanung (Programmjahre 2008 - 2010) im Frühjahr 2008 zu behandeln.

Im nicht öffentlichen Teil der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 12.06.2008 stimmte der Ausschuss der Prioritätenliste als Orientierungsrahmen der städtischen Bauleitplanung zu. Er folgte damit zugleich dem Vorschlag der Verwaltung, entsprechend dem Antrag des Herrn Dohmen für den Baublock Heinrichsalley/Wilhelminenstraße/Eduardstraße/Sofienstraße einen Bebauungsplan aufzustellen: Vom Antrag des Herrn Dohmen abweichend ist es jedoch zur Sicherung

der städtebaulichen Ziele bzw. zur Erhaltung der ehemaligen EBV-Siedlung in ihren wesentlichen Elementen notwendig, den gesamten Baublock zu überplanen. Der Bebauungsplan wird zeitlich der Kategorie I (2008 - 2010) zugeordnet.

Mit Schreiben vom 15.07.2008 (Anlage 3) stellte Herr Dohmen einen weiteren Antrag, dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in der nächsten Ausschusssitzung am 18.09.2008 für die auf Seite 2 dieser Vorlage grau hinterlegten Grundstücke einen Aufstellungsbeschluss zur Entscheidung vorzulegen. Herr Dohmen verweist in seinem Schreiben noch auf eine von ihm im März durchgeführte Bürgerinformation, die jedoch für das Aufstellungsverfahren ohne Belang ist.

### Bauliche Nutzung des Blockinnenbereiches

Wie bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 362/07 dargestellt, führt eine Nutzung des Blockinnenbereiches aufgrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche zu einer einseitigen Erschließung der Baugrundstücke von ca. 180 m Länge und damit zu einem sehr hohen Erschließungsflächenanteil im entstehenden Baugebiet. Die Erschließung muss zudem auf der gesamten Länge entlang der Ruhebereiche bzw. Gärten der vorhandenen Bebauung an der Eduardstraße verlaufen.

Um den Charakter der Siedlung mit ihren großzügigen Freiflächen zu wahren, muss auf eine verdichtete Bauweise verzichtet werden. Eine Neubebauung im Blockinnenbereich als behutsame Ergänzung muss sich in die vorhandene Baustruktur der Siedlung einfügen. Ein städtebauliches Konzept ist noch abzustimmen.

### Potentielle Einwirkungsbereiche des Altbergbaus in Eschweiler

Das Plangebiet liegt im potentiellen Einwirkungsbereich des oberflächennahen Altbergbaus. Vor einer Fortführung des Planverfahrens sind daher nähere Untersuchungen zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen und zur Standsicherheit der Geländeoberfläche erforderlich.

### Bebauungsplan

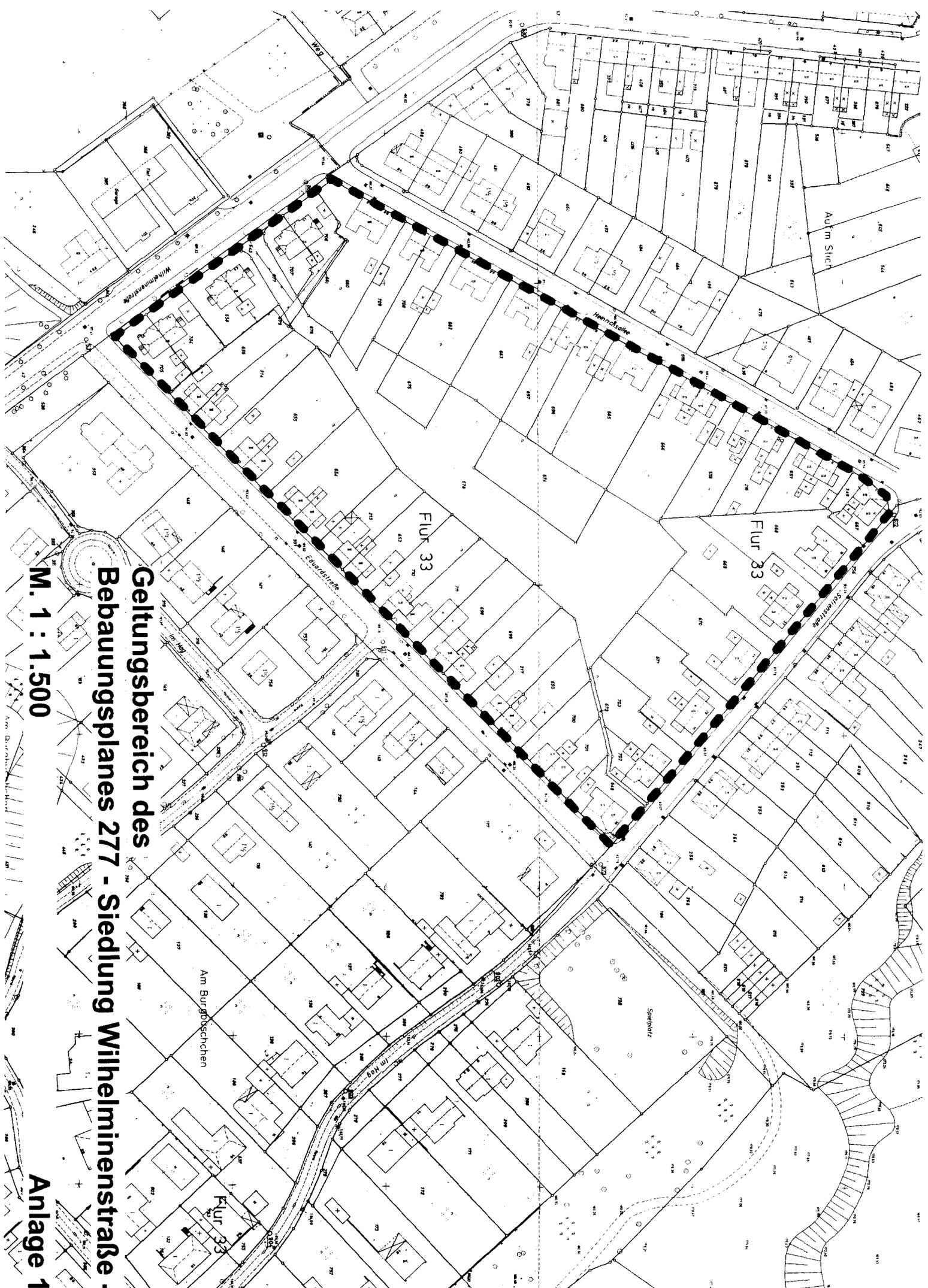
Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele bzw. Erhaltung der ehemaligen EBV-Siedlung in ihren wesentlichen Elementen empfiehlt die Verwaltung, für den Baublock Heinrichsallee/Wilhelminenstraße/Eduardstraße/Sofienstraße den Bebauungsplan 277 – Siedlung Wilhelminenstraße – gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich aufzustellen.

### Haushaltsrechtliche Betrachtung

Städtisches Eigentum ist nicht betroffen. Für die Weiterführung des Verfahrens notwendige Gutachten sind durch den Antragsteller zu beauftragen, Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls durch den Antragsteller durchzuführen.

### Anlagen

1. Plangebietsabgrenzung
2. Antrag des Herrn Dohmen vom 14.05.2007
3. Antrag des Herrn Dohmen vom 15.07.2008



**Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes 277 - Siedlung Wilhelmstraße -**

**M. 1 : 1.500**

**Anlage 1**

Arnold Dohmen

Katja EA m.

ANLAGE 2

Dürener Straße 60  
52249 Eschweiler

14.05.2007

Einschreiben mit Rsch.

An den  
Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler  
Planungsamt  
Rathaus

61/Planungs- und Vermessungsamt  
06/Tiefbau- und Grünflächenamt

15. MAI 2007

52249 Eschweiler

vorab per Fax an Nr. 71-380

<b>Bebauung der Fläche Gemarkung Eschweiler,</b>	
<b>Flur 33, Nr. 673, Weg, Sofienstraße, groß</b>	<b>0,54 Ar</b>
<b>Flur 33, Nr. 674, Gartenland, Wilhelminenstraße, groß</b>	<b>7,89 Ar</b>
<b>Flur 33, Nr. 675, Gartenland, Wilhelminenstraße, groß</b>	<b>3,01 Ar</b>
<b>Flur 33, Nr. 676, Straße, Wilhelminenstraße, groß</b>	<b>1,07 Ar</b>
<b>Flur 33, Nr. 677, Straße, Wilhelminenstraße, groß</b>	<b>2,02 Ar</b>
<b>Flur 33, Nr. 678, Straße, Wilhelminenstraße, groß</b>	<b>32,56 Ar</b>

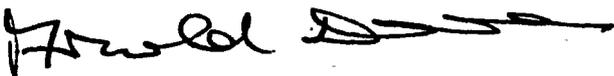
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

als Eigentümer obiger Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Wohnflächen ausgewiesen sind, beabsichtige ich einen objektbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Wohnnutzung realisiert werden soll.

Heute, am 14. Mai 2007, hat Herr Dipl.- Ing. Horst Morsch mit Frau Führen gesprochen und die Aufstellung des Bebauungsplanes abgespröchen.

Alle Kosten, die mit der Planungsaufstellung und mit der Planungsrealisierung in Zusammenhang stehen, bin ich bereit zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen



**Kopie dieses Schreibens an:**  
**Dipl.- Ing. Horst Morsch, Käthe-Koliwitz-Straße 47 in 52249 Eschweiler**

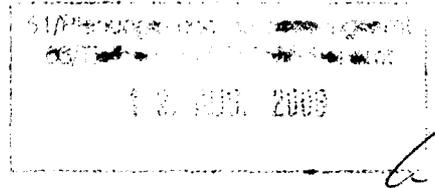
**Anlage: Kopie Lageplan**

Dipl.- Kfm.  
**Arnold Dohmen**  
 Erschließungsträger  
 GmbH & Co. KG

Arnold Dohmen GmbH & Co. KG · Dürener Str. 60 · 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
 Herrn Techn. Beigeord. Wilfried Schulze  
 Frau Anette Blasberg, Abt. f. Planung u. Entwicklung  
 Johannes Rau Platz 1

52249 Eschweiler



Eingang Dez. III	
- 7. AUG. 2008	
<input type="checkbox"/> PA <input type="checkbox"/> VVO <input type="checkbox"/> Lenk <input type="checkbox"/> Bau <input type="checkbox"/> 60 <input checked="" type="checkbox"/> 61 <input type="checkbox"/> 63 <input type="checkbox"/> 66	<input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> Prüfung/Bericht <input type="checkbox"/> Arbeits-/Projekt- Rücksprache <input type="checkbox"/> weitere Veranl. <input type="checkbox"/> Erledigung <input type="checkbox"/> zur Zeichnung vorliegen

D-52249 Eschweiler  
 Dürener Str. 60

Telefon: 02403/ 22008

Fax: 02403/ 22000

Handy-Nr. 0173-5143630

E-mail: g.staerke@immorealis.de

15.07.2008

**Grundstück am Stadtwald, Gemarkung Eschweiler, Flur 33, Flurstück Nr. 983, Nr. 673, Nr. 676, Nr. 677**

**Anlieger- und Bürgerinformation vom 05. März 2008**

**Beschluss in der Bauausschusssitzung vom 12. Juni 2008, das Stadtwaldgrundstück in der Prioritätenliste vorne zu positionieren**

**Aufstellungsbeschluss zur Genehmigung von fünf Doppelhäusern auf einer Baulandfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>**

Sehr geehrter Herr Schulze,  
 sehr geehrte Frau Blasberg,

hiermit stelle ich den Antrag, dem Bau- und Planungsausschuss in der nächsten Ausschusssitzung am 18. September 2008 für obiges Grundstück einen Aufstellungsbeschluss zur Entscheidung vorzulegen.

Am 05. März 2008 hat eine Bürgerinformation stattgefunden. Anwesend waren zwei politische Stadtverordnete, zwei Vertreter der städtischen Bauverwaltung, der Unterzeichnende und alle Anliegereigentümer mit Ausnahme der LEG, die ihre Zustimmung schon mit der Unterschriftenliste vom 23.05.2007 gegeben hatte (vgl. Anlage)

Die vielen, anfangs ängstlichen Fragen der Anliegereigentümer wurden durch die Vertreter der Politik und der Verwaltung und der Erschließungsträgerfirma so zufriedenstellend beantwortet, dass alle Bedenken der Anlieger beseitigt wurden und sich eine kollegiale Atmosphäre einstellte.

Das Ergebnis der Bürgerinformation ist in beiliegender Anlage festgehalten.

Gemäß bereits bisher getroffener Absprachen mit der Stadt bezüglich Straße und Kanal kann nach Aufstellungsbeschluss die endgültige Planung festgelegt werden.

Die Erschließungsträgerfirma Dohmen wird sich bemühen, die städtische Verwaltung von möglichst vielen Arbeiten zu entlasten.

Mit freundlichen Grüßen