



**Sitzungsvorlage**

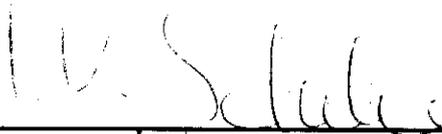
Datum: 3.04.2008

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.04.2008	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	29.04.2008	
3.				
4.				

**5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 - Auf dem Felde -  
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde - (Anlage 2 und 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

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

### **Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde - gemäß § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 05. bis 21.04.2006 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

In seiner Sitzung vom 15.08.2007 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde - gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf nebst Begründung hat in der Zeit vom 12.09.2007 bis 12.10.2007 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Soweit die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen Anregungen oder Hinweise beinhalten, sind sie als Anlage 6 beigefügt. Im Rahmen dieser Beteiligung äußerte das Umweltamt des Kreises Aachen zum Bodenschutz und zu den Altlasten u. a. folgende Bedenken:

*Der Planbereich liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsflächen „ehemalige Deponie Hehlrath“ und „ehemalige Hausmülldeponie Röhe“ sowie im Bereich der Aufschüttung des ehemaligen Tagesbaus Zukunft West. Nach der Gefährdungsabschätzung der Deponie Röhe durch das Ing.-Büro HYDRO aus dem Jahre 2000 wurden in früherer Zeit in der Nähe des Tennisplatzes 62,6 Vol.-% Methan-Gas gemessen. Wenn auch bei späteren Messungen kein Methangas gemessen wurde, sind im Bereich der jetzt geplanten Wohnbebauung vorsorglich Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchzuführen.*

Die vom Umweltamt des Kreises Aachen geforderten Bodenluftuntersuchungen wurden durch das Büro des Dipl.-Geol. Michael Eckardt aus Aachen durchgeführt und mit folgendem Ergebnis abgeschlossen: Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass in der Bodenluft einer Messstelle im Plangebiet leicht erhöhte Gehalte an Methan und deutlich erhöhte Gehalte an Stickstoff bei gleichzeitig deutlich verminderten Gehalten an Sauerstoff enthalten waren. Dies deutet zwar auf Zersetzungsprozesse von organischem Material im Untergrund des Plangebietes hin, doch geht der Gutachter davon aus, dass nach den Ergebnissen der Untersuchung diese Gasentwicklungen beinahe abgeschlossen sind. Aus den Messwerten kann er daher unmittelbar keine Gefährdung ableiten.

Am 25.03.2008 fand eine Besprechung dieser Untersuchung mit Vertretern des Kreises Aachen, des Planungsbüros, des Gutachterbüros und der Stadt Eschweiler statt. Der Gutachter erläuterte, dass aufgrund der äußerst geringen Methanwerte auf die von ihm in seiner Untersuchung vom 28.01.2008 aufgeführten Vorsorgemaßnahmen unter folgenden Voraussetzungen verzichtet werden kann:

- Bei einer baulichen Entwicklung des Bodens ist eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig
- Unter den baulichen Anlagen ist eine passive Gasdränage zu errichten

Die Untersuchung wurde nach der Besprechung von dem Gutachter Herrn Eckardt überarbeitet und dem Umweltamt des Kreises Aachen am 31.03.2008 vorgelegt. Die vom Gutachter empfohlenen Sicherungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen und die Abschlussbegründung (Teil A und B) eingearbeitet (Roteintragungen). Da die Grundzüge der Planung durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen nicht berührt werden, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht notwendig. Stattdessen erfolgte am 02.04.2008 eine eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörde (Umweltamt des Kreises Aachen).

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde - mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

### **Gutachten:**

Folgende Gutachten/Fachbeiträge liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 – Auf dem Felde -“ erstellt durch Harald Schollmeyer, Freier Landschaftsarchitekt AK NW, Geilenkirchen-Waurichen
- Schallschutzgutachten der Lärmkontor GmbH, Herzogenrath zur 3. Änderung des Bebauungsplans K 117 vom 09.11.1998
- Untersuchung der Bodenluft auf dem Grundstück Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Flurstück 166, „Auf dem Felde“ in Eschweiler Hehrath, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans K 117 erstellt durch das Ingenieurbüro Dr. Carl August Günther, Stolberg (Dezember 1999 und 2005)
- Bodenluftuntersuchung des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik und Umweltgeotechnik, Dipl.-Geol. Michael Eckardt vom 21.01.2008, Ergänzung März 2008

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

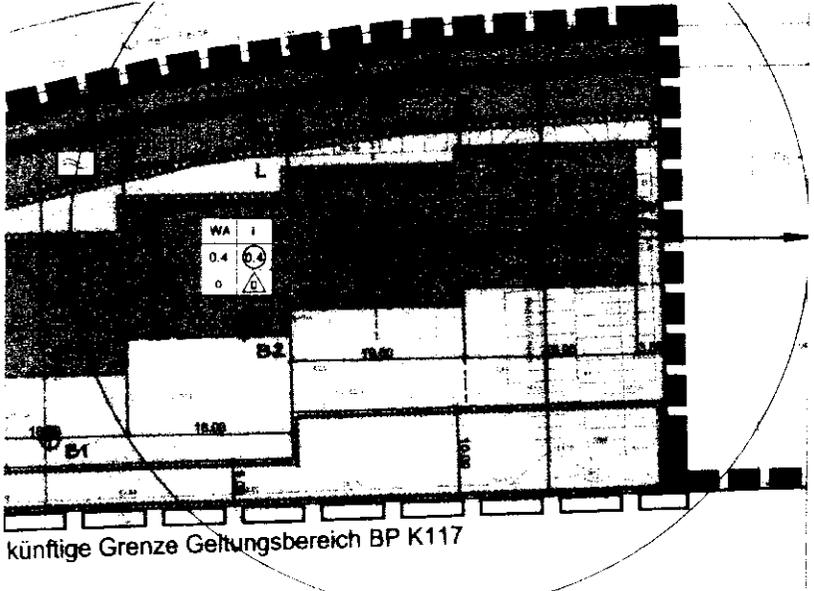
### **Anlagen:**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen
4. Abschlussbegründung zum Planentwurf mit Umweltbericht
5. Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB
6. Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<p><b>Kreis Aachen</b></p> <p><b>Schreiben vom 03.05.2006, 24.09.2007, 28.01.2008 und 04.03.2008</b></p>		
1.1	<p><u>A 70 Umweltamt - Wasserwirtschaft</u></p> <p><b>1.1.1</b> Entlang des Gewässers ist ein Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 5 m auszuweisen. In diesem Schutzstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Zufahrten, Gartenanlagen, Wegen und sonstigen Befestigungen und Nutzungen nicht zulässig. Bepflanzungen und Eingrünungen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Die Blaue Richtlinie (5. Auflage der Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Erlass vom 6.4.1999 gemäß § 100 LWG, veröffentlicht im Ministerialblatt des Landes NW Nr. 39 vom 18.6.1999) ist zu beachten.</p> <p>Die Festsetzung des Gewässerschutzstreifens hat zur Folge, dass die Baugrenze nach Süden zu verschieben ist, da die zum Gebäude zugehörigen Befestigungen und Zuwegungen zu verschieben sind.</p>	<p>Entlang des Gewässers wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen" festgesetzt. Zur Vermeidung der Errichtung von baulichen Anlagen wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Baugrenze wird nach Süden verschoben, so dass insgesamt ein Abstand zur Gewässerparzelle von mindestens 8 m entsteht. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung im Osten des Plangebietes liegen die Baugrenzen somit 2 m südlicher. Diese Verschiebung ist aus städtebaulicher Sicht als noch vertretbar anzusehen.</p> <p>Bei der zukünftigen Gestaltung des Uferrandstreifens soll auf eine möglichst naturnahe Einbindung des Wasserlaufs geachtet und eine ufernahe Bebauung verhindert werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zum Erhalt einer ufer-typischen Fläche soll dieser Streifen zum Anpflanzen standortgerechter Pflanzenarten der potentiellen natürlichen Vegetation gesichert werden. Daher werden hierzu Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.1.2	<p>Für die Erschließung der Grundstücke sind Brücken über das Gewässer erforderlich. Diese sind in Lage und Breite mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Als Vorgabe ist gemäß § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.</p>	<p>Durch eine bauordnungsrechtliche Festsetzung wird die Breite der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Brücken im Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung und Beantragung der Überquerungen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.1.3	Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zusammen zu fassen und das Gewässer an nur einer Stelle zu kreuzen. Für diese Gewässerkreuzung ist gemäß § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.	Im Bebauungsplan wird südlich des Uferrandstreifens auf der ganzen Länge des Plangebietes ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die östlich bereits vorhandenen Leitungen ab Hausnr. 10 angeschlossen, so dass im Plangebiet eine Kreuzung mit dem Gewässer nicht erforderlich ist. Ein Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.1.4	Der Gewässerbereich ist während der Baumaßnahmen durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.1.5	Das Gewässer und der zugehörige Schutzstreifen sind nicht an den zukünftigen Bauherren als Bauland zu veräußern.	Da das Gewässer als „Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ umgrenzt ist und der Gewässerrandstreifen als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferrandstreifen“ ausgewiesen ist, darf diese Fläche grundsätzlich nicht als Bauland veräußert werden. Zudem ist durch eine textliche Festsetzung eine Bebauung der uferbegleitenden privaten Grünfläche ausgeschlossen.  Die Veräußerung von (privatem) Grundstückseigentum ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.6	Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.  Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen	Die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.  Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung der Niederschlagswässer wird im Zusammenhang mit dem zur Bebauung notwendigen Antrag eingeholt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.7	Mit Schreiben vom 24.09.2007 äußert das Umweltamt erneut aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken:  Die vorgeschlagenen Festsetzungen stellen zum Teil die gleiche Art der Festschreibung wie bei der 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes dar. Eine ordnungsgemäße Umsetzung der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes ist bis heute nicht erfolgt.	Vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurden die Bedenken des Kreises Aachen und des Wasserverbandes Eifel-Rur in einem gemeinsamen Gesprächstermin am 10.11.2006 im Kreishaus erörtert. Als mögliche Lösung der Gewässerproblematik wurde von Seiten des Kreises Aachen und des Wasserverbandes nochmals eine Verlegung des Gewässers angeregt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Es ist nicht damit zu rechnen, dass die neuen, ähnlichen Festsetzungen eingehalten werden.</p> <p>Der Stadt Eschweiler wurden Anregungen und Lösungen (z.B. Verschiebung der Baugrenze nach Süden, Erschließung durch eine Zufahrt, Verlegung des Gewässers auf die Südseite des Bebauungsplangebietes) vorgeschlagen. Rückmeldungen hierzu sind bislang nicht erfolgt.</p>	<p>Im Januar 2007 wurden in einer ersten Untersuchung der Stadt Eschweiler die Grunderwerbskosten, die Kosten der Herstellung eines neuen „Grubenrandkanals“ sowie die Kosten für die Pflege und Unterhaltung näherungsweise ermittelt. Diese Schätzung ergab Gesamtkosten in Höhe von ca. 200.000 €. Diese erheblichen Kosten führten zu einer Nachfrage des Bürgermeisters Bertram bei dem Dezernenten für Umwelt, Kreisplanung, Bau-, Kataster- und Vermessungswesen, Herrn Zink, zur zwingenden Notwendigkeit dieser Gewässerverlegung.</p> <p>Herr Zink wies darauf hin, dass es sich bei der Verlegung des Gewässers nur um einen „Vorschlag“ der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen bzw. des Wasserverbandes Eifel-Rur handelt. Da die Stadt Eschweiler im Rahmen der Abwägung u. a. auch die wirtschaftliche Vertretbarkeit einer Gewässerverlegung betrachten muss, kann sie dem Vorschlag zur Gewässerverlegung nicht folgen.</p> <p>In den Entwurf zur öffentlichen Auslegung wurden - soweit es rechtlich möglich war – somit nur die Anregungen aus der Stellungnahme des Kreises Aachen vom 03.05.2006 eingearbeitet (siehe Punkte 1.1.1 bis 1.1.5).</p>	
<p><b>1.2</b></p> <p><b>1.2.1</b></p>	<p><u>A 70 Umweltamt - Bodenschutz / Altlasten</u></p> <p>Unmittelbar nördlich des Tennisplatzes befindet sich der Schacht „Bandstollen Hehlrath südliches Mundloch“, der zum Tagebau Zukunft-West gehört. Weitere Informationen liegen dem Kreis Aachen nicht vor, können aber bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung -Bergbau und Energie- Herr Brämer, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund eingeholt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Plan sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie liegt vor (vgl. Nr. 2).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>1.2.2</b></p>	<p>Mit Schreiben vom 24.09.2007 äußert das Umweltamt erneut zum Bodenschutz und zu den Altlasten Bedenken:</p> <p>Der Planbereich liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster Nr. 5103/0003 (ehem. Deponie Hehlrath), der Altlastenverdachtsfläche Kataster Nr. 5103/0322 (ehemalige Hausmülldeponie Röhe) und des Aufschüttungsbereiches des ehemaligen Tages-</p>	<p>Die geforderten Bodenluftuntersuchungen wurden durch das Büro des Dipl.-Geol. Michael Eckardt aus Aachen durchgeführt und am 21.01.2008 mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:</p> <p>Im Bereich des Tennisplatzes wurden drei Rammkernbohrungen abgeteuft und als provisorische Gaspegel ausgebaut. In der Bodenluft der Messstelle B3 wurden leicht erhöhte Gehalte an Methan und</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>baus Zukunft West. Nach der Gefährdungsabschätzung der Deponie Röhe durch das Ing.-Büro HYDRO aus 2000 wurden in früherer Zeit in der Nähe des Tennisplatzes 62,6 Vol.-% Methan-Gas gemessen. Weitere Informationen liegen dem Kreis Aachen nicht vor. Wenn auch bei späteren Messungen (Sanierungsuntersuchung der DMT im Bereich der ehemaligen Deponie Hehrath in 1994) kein Methangas gemessen wurde, sind im Bereich der jetzt geplanten Wohnbebauung vorsorglich Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchzuführen. Es sind mindestens drei Bodenluftmessstellen zu errichten, die jeweils dreimal zu beproben sind. Die Lage der Messstellen ist mit dem Kreis Aachen, A 70 abzustimmen.</p>	<p>deutlich erhöhte Gehalte an Stickstoff bei gleichzeitig deutlich verminderten Gehalten an Sauerstoff festgestellt. Dies deutet auf Zersetzungsprozesse von organischem Material im Untergrund hin.</p> <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Messungen lassen sich nach Aussage des Gutachters keine sicheren Vorhersagen über die weitere Entwicklung der Bodenluft machen. Daher empfiehlt der Gutachter aus Vorsorgegründen im Bereich der Bohrung B3 eine Gasdrainage (dargestellt ist im nachfolgenden Planausschnitt ein Radius von 40 m).</p>  <p>Zudem schlägt er vor, die untersuchten drei Gaspegel in einem vierteljährlichen Rhythmus weiter zu beobachten und an dem Pegel B3 einen Dauer-Pumpversuch zur Beurteilung des Methanvolumens durchzuführen.</p> <p>Die Untersuchung wurde dem Kreis Aachen zur Prüfung und Stellungnahme zugesandt.</p>	

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.2.3	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundwassermessstelle zwischen 1999 und 2002 starke Grundwasserschwankungen gemessen wurden, die in 2002 mit 158,5 m ü.NN ihren bisher gemessenen Höchststand erreichten (Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m). Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird. Theoretisch ist zeitweise eine Ausgasung aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich, bei fallendem Grundwasserspiegel könnte diese jedoch wieder einsetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (<u>Roteintragung</u>).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
1.2.4	<p>Die in der Stellungnahme vom 24.09.2007 geforderten Bodenluftuntersuchungen (siehe Punkt 1.2.2) wurden durchgeführt. Der Kreis Aachen äußert mit Schreiben vom 28.01.2008 keine Bedenken mehr, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemäß den Empfehlungen des Gutachters die drei Gaspegel in einem vierteljährlichen Rhythmus weiter beprobt werden und ein Dauerpumpversuch an der Bodenluftmessstelle B3 durchgeführt wird</li> <li>- die Bauwerke in einem Umfeld der Bodenluftmessstelle B3 von 30m bis 40m mit einer Gasdrainage versehen werden</li> <li>- darauf hingewiesen wird, dass nicht auszuschließen ist, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.</li> </ul>	<p>Am 25.03.2008 fand eine Besprechung des Gutachtens mit Vertretern des Kreises Aachen, des Planungsbüros, des Gutachterbüros und der Stadt Eschweiler statt. Der Gutachter erläuterte, dass aufgrund der äußerst geringen Methanwerte auf die Vorsorgemaßnahmen unter folgenden Voraussetzungen verzichtet werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gebäude im Geltungsbereich der 5. Änderung werden ohne Unterkellerung errichtet</li> <li>- Unter der Bodenplatte muss ein geeigneter und vom Gutachter festgelegter Aufbau vorgesehen werden</li> </ul> <p>Das Gutachten wurde unter Berücksichtigung dieser Vorgaben überarbeitet und dem Kreis Aachen am 31.03.2008 zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die vom Gutachter empfohlenen Sicherungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen und die Abschlussbegründung (Teil A und B) eingearbeitet (Roteintragungen).</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden durch folgende Roteintragungen ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Maßnahme zum Schutz der Funktion des Bodens als Siedlungsfläche wird festgesetzt, dass bei einer baulichen Entwicklung des Bodens eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig ist.</li> <li>- Zudem ist unter den baulichen Anlagen eine passive Gasdräna-</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

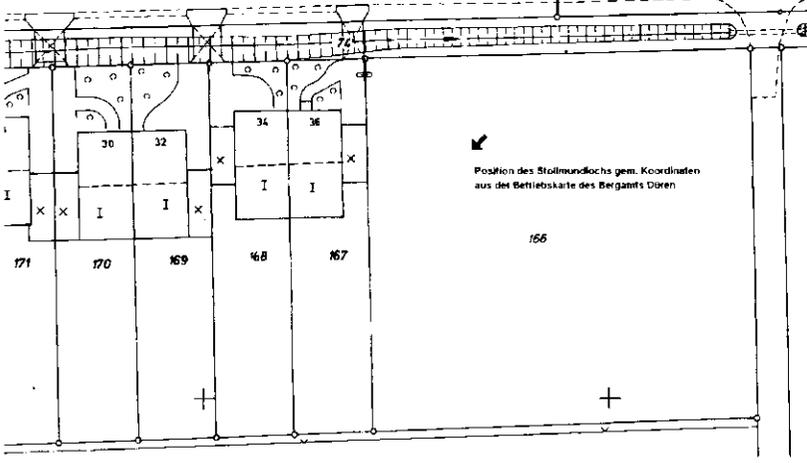
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ge entsprechend den Empfehlungen des Arbeitskreises Geotechnik der Deponien und Altlasten (GDA) gemäß dem im Teil B der Begründung unter dem Punkt 7.2.2 näher beschriebenen Aufbau zu errichten.</p> <p>Zudem wird der Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 liegt (Roteintragung): Der Baugrund besteht bis in größere Tiefe aus angefüllten Bodenschichten. Daher wird eine bauwerksbezogene Baugrunderkundung nach DIN 4020 erforderlich.</p> <p>Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht notwendig. Stattdessen erfolgte am 02.04.2004 eine eingeschränkte Beteiligung.</p> <p>Das Umweltamt des Kreises Aachen äußert (auf telefonische Nachfrage) keine Bedenken zu den Änderungen bzw. Ergänzungen. Die schriftliche Stellungnahme zur eingeschränkten Beteiligung § 4a (3) BauGB wird nachgereicht.</p>	
<p>1.3 1.3.1</p>	<p><u>A 70 Umweltamt - Landschafts- und Naturschutz</u></p> <p>Der Festsetzung einer 5 - 10 m breiten südlichen Abpflanzung der Grundstücke auf den privaten Flächen kann das Umweltamt fachlich nicht zustimmen. Das Umweltamt des Kreises Aachen verweist auf die negativen Erfahrungen in anderen Bebauungsplänen (z. B. am Hastenrather Fließ). Auch die Festsetzung eines einheimischen Hochstamm-Laubbaumes pro Grundstück hält das Umweltamt nicht für angebracht. Der ökologische Ausgleich sollte komplett an anderer Stelle erbracht werden.</p> <p>Das Umweltamt bittet um Abstimmung in Bezug auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag.</p>	<p>Die Pflanzfestsetzungen als Ortsrandeingrünung und als ökologischer Ausgleich aus den 2 – 4. Änderungen des Bebauungsplanes K 117 sollen in der 5. Änderung fortgesetzt werden. Die Stadt Eschweiler möchte im Bereich des südlichen Ortsrandes von Hehlrath an diesen Festsetzungen festhalten. Im Rahmen des Monitoring wird die Stadt Eschweiler die Umsetzung dieser Festsetzungen regelmäßig überwachen.</p> <p>Die Stadt Eschweiler setzt 84% der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durch folgende Maßnahmen fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsaat der Rasenfläche des nördlichen Uferrandstreifens</li> <li>• Pflanzmaßnahmen im südlich begrenzenden 5 – 10m breiten Pflanzstreifen</li> </ul> <p>Auf die Festsetzung des einheimischen Hochstamm-Laubbaumes</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>pro Grundstück wird verzichtet.</p> <p>Derzeit besteht keine Alternative zur Form der vorgenannten und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berechneten Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgte über den Fachplaner eine Abstimmung mit dem Umweltamt. Im weiteren Verfahren wird der landschaftspflegerische Fachbeitrag mit dem Umweltamt des Kreises Aachen abgestimmt.</p>	
<p><b>1.3.2</b></p>	<p>Mit Schreiben vom 24.09.2007 äußert das Umweltamt erneut zum Landschafts- und Naturschutz erhebliche Bedenken:</p> <p>Gegen die Ausgleichsmaßnahme 1 „Uferrandstreifen“ auf privater Fläche bestehen erhebliche Bedenken.</p> <p>Der Ausgleichsmaßnahme 2 „5 – 10 breite südliche Abpflanzung“, ebenfalls auf privaten Flächen, kann nicht zugestimmt werden. Es wird auf die negativen Erfahrungen in anderen Bebauungsplänen hingewiesen.</p> <p>Der ökologisch erforderliche Ausgleich sollte komplett extern erbracht werden.</p>	<p>Wie oben bereits dargestellt möchte die Stadt Eschweiler im Bereich des südlichen Ortsrandes von Hehlrath an diesen Festsetzungen festhalten. Im Rahmen des Monitoring wird die Stadt Eschweiler die Umsetzung dieser Festsetzungen regelmäßig überwachen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>1.4</b></p>	<p><u>Gesundheitsamt</u></p> <p>Aufgrund der Messergebnisse, die im Rahmen des Gutachtens erhoben wurden, empfiehlt das Gesundheitsamt des Kreises Aachen aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes, Gasdrainagen im Planbereich zu errichten. Bei den geplanten Bauwerken sollte auf eine Unterkellerung verzichtet bzw. eine Konstruktion vorgesehen werden, durch die ein Eindringen von Wasser und gasförmigen Stoffen in Kellerräume verhindert wird.</p> <p>Die vom Gutachter vorgeschlagenen Kontrollmaßnahmen zur Beobachtung der Bodenluftsituation sollten berücksichtigt werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu 1.2.4</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

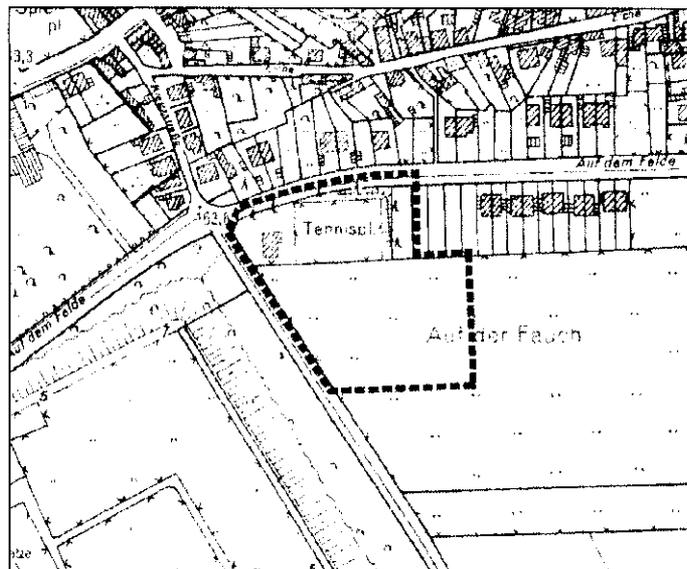
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.	<b>Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund, Schreiben vom 11.08.2003 zum Bandstollen Hehlrath</b>		
	<p>Das westlich des Plangebietes liegende Mundloch ist Zugang einer Strecke, die nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg im Niveau von ca. +124 m üNN aufgefahen worden ist und die in westlicher Richtung, also vom Plangebiet weg, verläuft. Die Strecke, deren Querschnitt bei etwa 2,5 m lag, ist im Jahre 1965 mit Sand und Lehm verfüllt (verspült) worden. Nach der Rekulktivierung des ehemaligen Tagebaues liegt der stillgelegte Grubenbau nunmehr unter einer Überdeckung von etwa 30-35 m. Bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche des Planbereichs, verursacht durch diese Entwässerungsstrecken, sind nach allgemeiner Lehrmeinung nicht zu erwarten.</p>	<p>Da bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche durch diese Entwässerungsstrecken nicht zu erwarten sind, sind Festsetzungen, bzw. nachrichtliche Übernahmen zum Mundloch des Bandstollens im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Ausführungen der Bezirksregierung Arnsberg werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<b>Wasserverband Eifel - Rur - Schreiben vom 10.05.2006 und 22.10.2007</b>		
3.1	<p>Die Erschließung der Bebauung soll über Zufahrten für jeweils 2 Wohngebäude erfolgen. Der direkt angrenzende Unterlauf ist in gleicher Weise erschlossen worden. Die Errichtung von derart vielen aufeinander folgenden Brücken stellt einen erheblichen Eingriff in den ökologischen Zustand des Gewässers dar. Darüber hinaus stellen die bereits vorhandenen Überfahrten eine Unterhaltungerschwernis dar, die durch die geplanten zusätzlichen Brücken noch weiter anwachsen wird.</p>	<p>Zur Erschließung der geplanten Bebauung (8 DDH, 1 EH) werden vier mittig liegende Brücken erforderlich, die beiden Randparzellen sind bereits über eine bestehende Brücke bzw. eine Straßenverkehrsfläche (Verbindungsweg zwischen Hehlrath und Röhe) erschlossen (siehe hierzu auch Punkt 1.1).</p> <p>Der zusätzliche Unterhaltungsaufwand des Gewässers durch die Errichtung von 4 weiteren Zufahrten steht in keinem Verhältnis zum erheblichen Aufwand und zur zusätzlichen Versiegelung durch eine mögliche seitliche bzw. rückwärtige Erschließung der Grundstücke.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
3.2	<p>Ferner hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Anlieger die Böschungen auf deren Parzellen mit nicht standortgerechtem, bodendeckendem Gehölz bepflanzen, was erstens negativen Einfluss auf die Hydraulik bei diesem kleinen Gewässerprofil haben wird und zweitens für ein uneinheitliches, ständig wechselndes</p>	<p>Entlang des Gewässers wird ein Gewässerschutzstreifen von 5 m Breite als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen" und mit textlicher Festsetzung zur Bepflanzung bestimmt (siehe hierzu auch Punkt 1.1).</p> <p>Im Rahmen des Monitoring wird die Stadt Eschweiler die Umset-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Gewässerbild sorgt.	zung dieser Festsetzungen regelmäßig überwachen.	
3.3	<p>Wegen der oben beschriebenen Probleme und der negativen zurückliegenden Erfahrungen in diesem Bereich bestehen gegen den Bebauungsplan Bedenken. Der Wasserverband bittet darüber nachzudenken, ob das Plangebiet nicht über den direkt angrenzenden Feldweg von hinten herum erschlossen werden kann. Erstens wären dann die Überfahrten inkl. der erforderlichen Genehmigungen nach § 99 LWG überflüssig und zweitens bliebe das Gewässer von weiteren naturfernen Eingriffen verschont.</p>	<p>Eine rückwärtige Erschließung über die angrenzende Straßenverkehrsfläche („Verbindungsweg zwischen Hehlrath und Röhe“) würde an den vorhandenen Ruhebereich der Nachbarbebauung grenzen, was als deutliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes zu bewerten ist. Sie würde sich darüber hinaus weder als wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll darstellen, da diese Erschließungsvariante mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand und einer großen Flächenversiegelung verbunden wäre.</p> <p>An der jetzigen Zufahrtssituation wird festgehalten, da es keine ökologisch sinnvolle Alternative zu den 4 zusätzlichen Überbrückungen des Gewässers als Zufahrten zu den Grundstücken gibt.</p> <p>Entlang des Gewässers wird eine „Private Grünfläche“ von 5 m Breite mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen" festgesetzt. Sie ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt, um die naturfernen Eingriffe im Bereich des Gewässers zu minimieren.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
3.4	<p>Mit Schreiben vom 22.10.2007 bittet der Wasserverband Eifel-Rur um die Berücksichtigung folgender Planungsvariante:</p> <p>Anlässlich eines Erörterungstermins zur Verlegung des Hehlrather Baches im Bereich des neuen Autohauses beim Kreis Aachen am 22.03.2007, bei dem auch Vertreter der Stadt Eschweiler anwesend waren, wurde über die Alternative diskutiert, den Hehlrather Bach aufgrund der hydraulischen und ökologischen Probleme in diesem Bereich auf die rückwärtige Seite der Bebauung zu verlegen und diesen Arm dann mit an den neu zu gestaltenden Arm beim Autohaus anzuschließen. Diese Variante wurde allseits, vor allem auch von der UWB und der ULB des Kreises, begrüßt, zumal dies auch bereits bei der Planung des Ingenieurbüros Achten + Jansen für das Autohaus berücksichtigt wurde. Von dieser sinnvollen Alternative ist nunmehr in den Bebauungsplanunterlagen</p>	<p>Wie bereits unter Punkt 1.1.7 dargestellt wurden im Januar 2007 in einer ersten Untersuchung der Stadt Eschweiler die Grunderwerbskosten, die Kosten der Herstellung eines neuen „Grubenrandkanals“ sowie die Kosten für die Pflege und Unterhaltung näherungsweise ermittelt. Die Gesamtkosten der Gewässerverlegung betragen ca. 200.000 €.</p> <p>Da die Stadt Eschweiler im Rahmen der Abwägung u. a. auch die wirtschaftliche Vertretbarkeit einer Gewässerverlegung betrachten muss, kann sie dem Vorschlag des Wasserverbandes Eifel-Rur nicht folgen.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>keine Rede mehr.</p> <p>Für die Stadt und vor allem den zukünftigen Bauherrn hätte diese Lösung den Vorteil, dass dann die Überfahrten inkl. der erforderlichen Genehmigungen nach § 99 LWG überflüssig wären und das Gewässer von weiteren naturfernen Eingriffen verschont bliebe.</p>		
4.	<p><b>Staatliches Umweltamt Aachen - Schreiben vom 02.05.2006</b></p>		
	<p><u>Straßenentwässerung</u></p> <p>Bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser der Dächer und Terrassen bestehen keine Bedenken. Da zur Straßenentwässerung keine Angaben gemacht wurden, bittet das StUA Aachen dieses im weiteren Verfahren noch nachzuholen.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden Aussagen zur Straßenentwässerung aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
5.	<p><b>Bergamt Düren - Schreiben vom 08.05.2006</b></p>		
	<p>Durch das Plangebiet verläuft die ehem. Abbaugrenze des Braunkohlentagebaus Zukunft-West. Die Verkippung erfolgte hier im Jahre 1964.</p> <p>In der Regel ist davon auszugehen, dass Kippensetzungen nach ca. 15 Jahren abgeklungen sind. Das Bergamt Düren weist jedoch darauf hin, dass eine Bebauung gerade in der Übergangszone zwischen dem gewachsenen und gekippten Bodenmaterial sehr problematisch ist: Gerade hier wird wegen des ehemaligen Böschungssystems auch zukünftig mit unterschiedlichen Bodenbewegungen zu rechnen sein, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Standsicherheit eines Gebäudes haben können.</p> <p>Als Baugrund steht hier aufgeschütteter Boden an, der wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung und unterschiedlichen Mächtigkeit besonderer Überlegungen und gegebenenfalls Untersuchung bei der Wahl der Gründung erforderlich</p>	<p>Da nach Aussage des Bergamtes in der Regel nach 15 Jahren Kippensetzungen abgeklungen sind, ist aufgrund der langen Zeitspanne der Verkippung (1964) lediglich eine textliche Kennzeichnung mit folgendem Text in den Bebauungsplan aufgenommen worden:</p> <p>„Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs.5, Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen bei der Gründung baulicher Anlagen aufgrund ehemaliger Entwässerungsstrecken sowie des verkippten Tagebaubereiches erforderlich sind. Auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „ Bauwerksabdichtungen“ wird verwiesen.</p> <p>Ergänzt wird die Kennzeichnung durch den Hinweis, dass bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen ist. Es wird zusätzlich in der Begründung zum Be-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>macht, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.</p> <p>Ferner befinden sich in dem Verfahrensgebiet eine ehemalige Entwässerungsstrecke, sowie das südliche Mundloch und ein Teil des ehemaligen Bandstollen Hehlrath. Die Entwässerungsstrecke ist 1965 mit Sand und Lehm verspült worden. Der Bandstollen wurde durch Schleuderversatz mit Kies gesichert; das südliche Mundloch ist vermauert worden.</p> <p>Das Bergamt regt eine diesbezügliche Kennzeichnung im Bebauungsplan an.</p>	<p>bauungsplan auf diese Thematik eingegangen.</p> <p>Gemäß den Koordinaten des Bergamtes Düren wurde die Lage des südlichen Mundlochs bestimmt. Sie ist im nachfolgenden Kartenausschnitt gekennzeichnet: Das südliche Stollenmundloch liegt nicht im Geltungsbereich der 5. Änderung.</p> 	
6.	<p><b>EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH – Schreiben vom 12.04.2006</b></p>		
	<p>Gegen die Änderung des o.g. BP bestehen aus Sicht der Gas- und Stromversorgung keine Bedenken. Zur Vermeidung der Kreuzung des Bachlaufes mit einzelnen Hausanschlüssen schlägt die EWV vor, die vorhandenen parallelführenden Leitungen für Gas und Strom ab Haus Nr. 10 zu verlängern. Hierzu müsste ein Geh- und Leitungsrecht vor den Häusern eingetragen werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird südlich des Uferrandstreifens auf der ganzen Länge des Plangebietes ein Leitungsrecht festgesetzt (siehe hierzu auch Punkt 1.1.3). Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die östlich bereits vorhandenen Leitungen ab Haus Nr. 10 angeschlossen, so dass im Plangebiet eine Kreuzung mit dem Gewässer nicht erforderlich ist. Ein Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

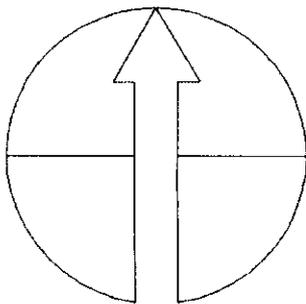
# Stadt Eschweiler Bebauungsplan K 117 - Auf dem Felde - 5. Änderung -



Übersicht

M 1:10.000

Gemarkung Kinzweiler, Flur 45



M 1 : 500

Datum: 30.07.2007

Planungsgruppe

**MWM**

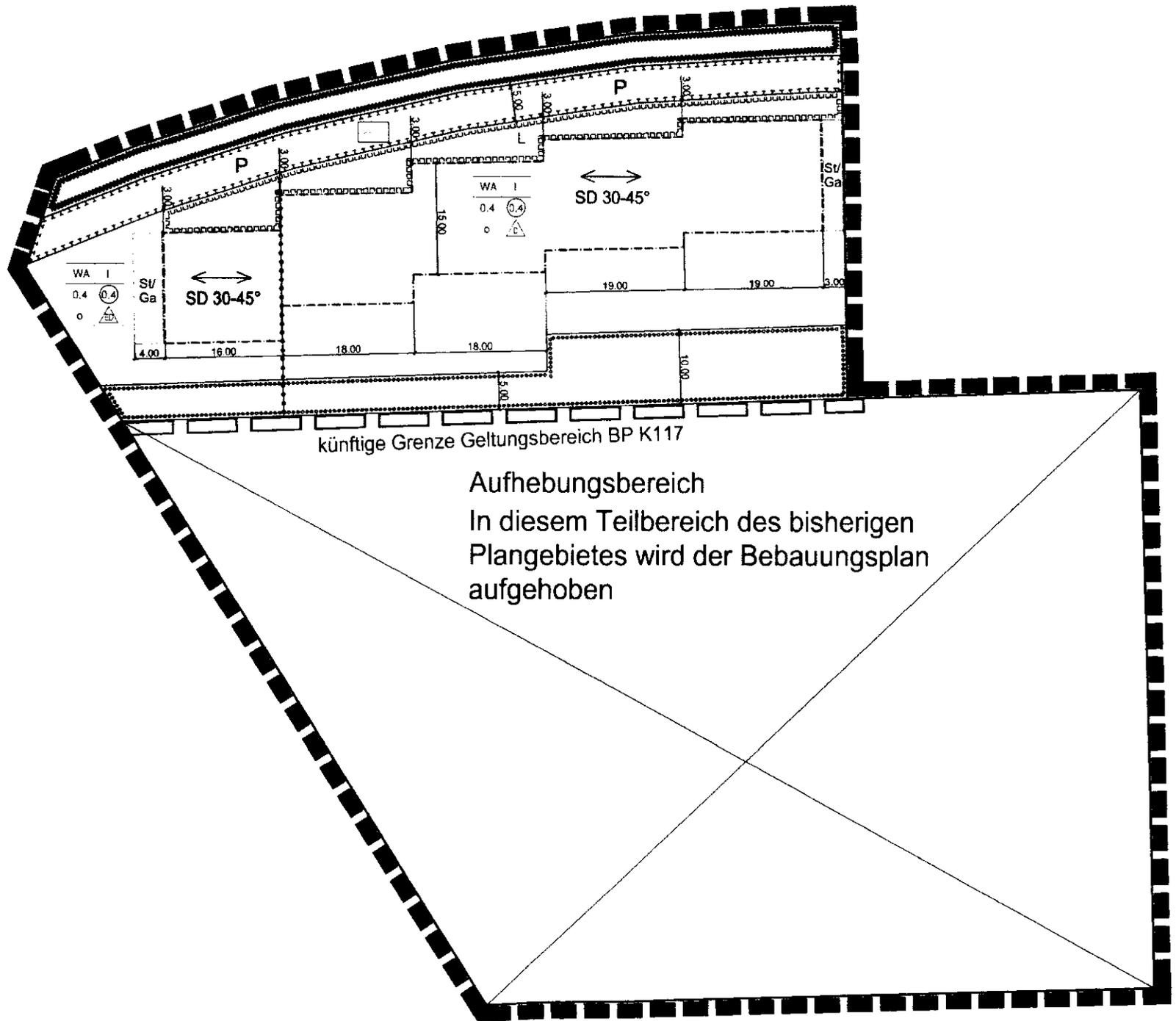
Meyer-Brandis

Mesenhoff

Auf der Huls 128

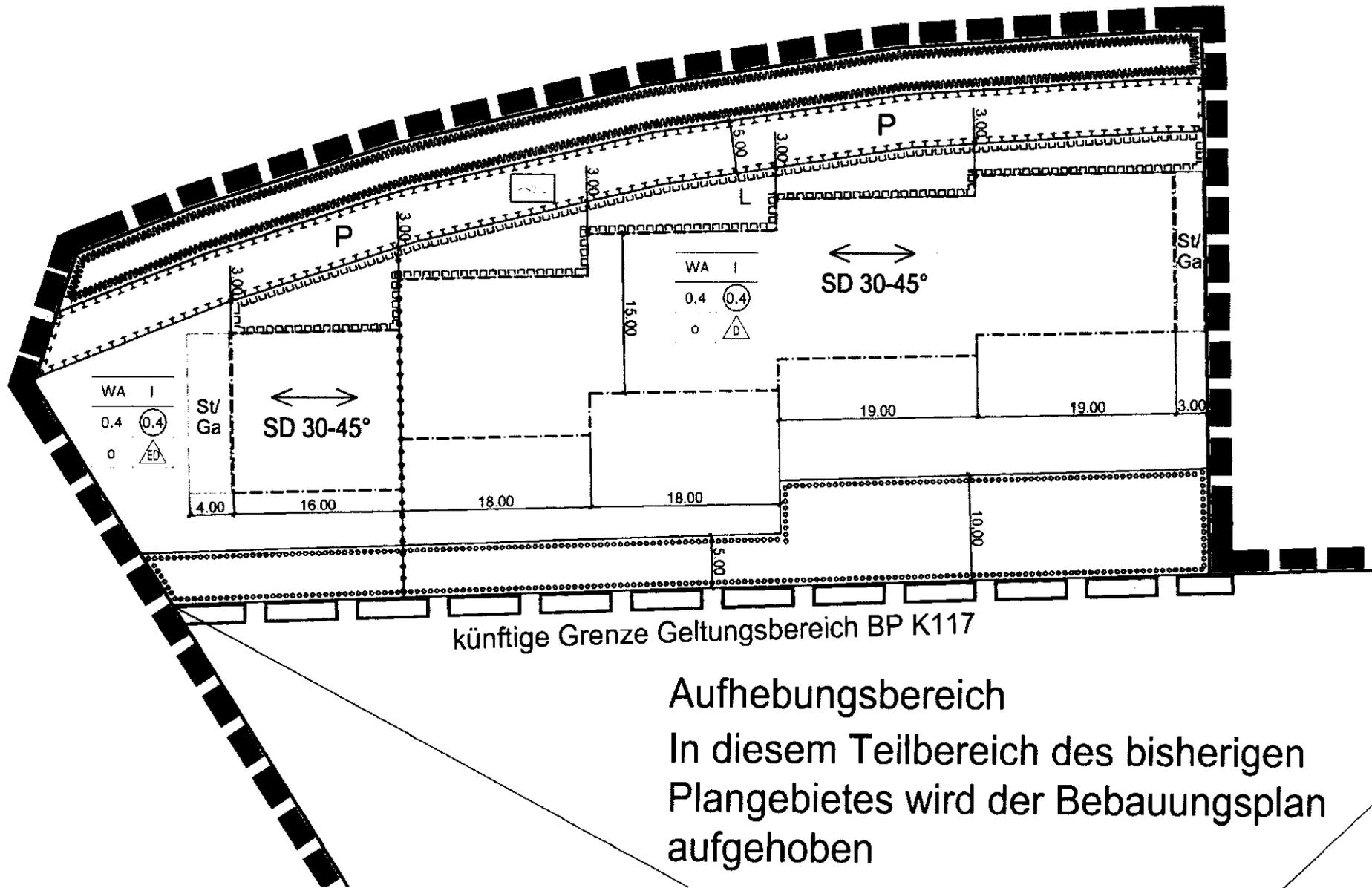
52068 Aachen

Tel. 0241 / 938660 Fax. 0241 / 513525



künftige Grenze Geltungsbereich BP K117

Aufhebungsbereich  
 In diesem Teilbereich des bisherigen  
 Plangebietes wird der Bebauungsplan  
 aufgehoben



# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

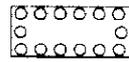
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

## Maß der baulichen Nutzung

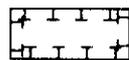
I Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 (in a circle) Geschossflächenzahl (GFZ)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise



Baugrenze

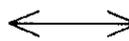


Nur Doppelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

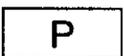
## Gestalterische Festsetzungen



Firstrichtung

SD 30-45° Satteldach, Dachneigung

## Grünflächen



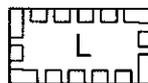
Grünfläche (privat)

Zweckbestimmung:



Uferrandstreifen

## Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



Grenze des Geltungsbereiches 5. Änderung



künftige Grenze Geltungsbereich BP K 117

## Wasserflächen



Wasserrechtliche Festsetzungen

---

**STADT ESCHWEILER**  
**5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde -**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

STAND: 01.04.2008

---

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB**

**1. Garagen, überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

**2. Umgrenzung von Flächen für oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

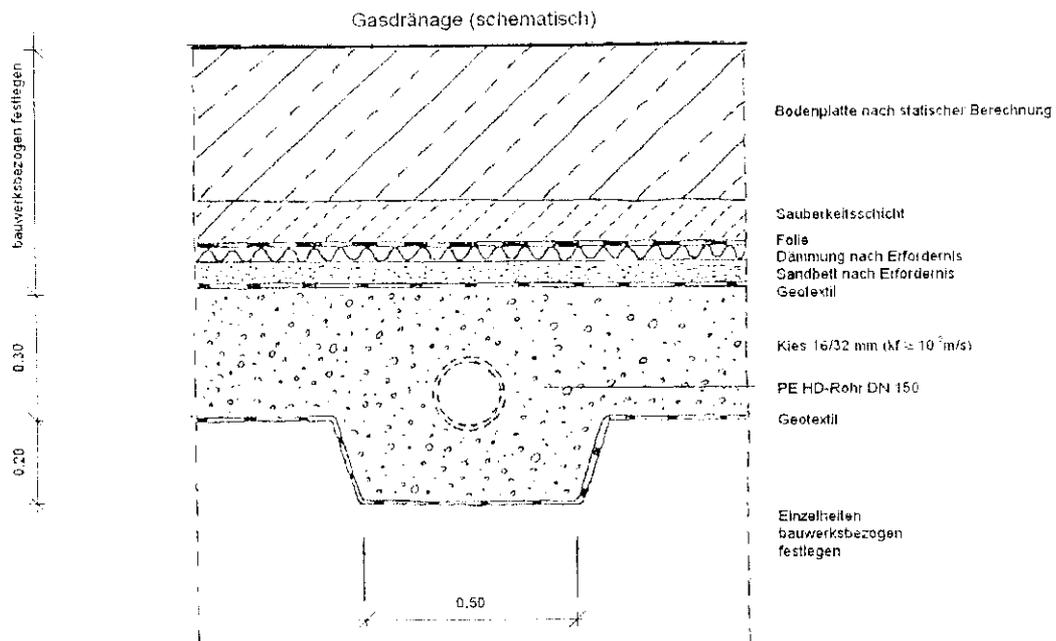
- 2.1 Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, dass sie ausschließlich mit folgender Rasensaatgutmischung einzusäen ist:

Ausläufertreibender Rotschwengel	(Festuca rubra = F. rubra ssp. rubra) 40% - 60%
Horstrotschwengel	(Festuca nigrescens = F. rubra ssp. commutata) 40% - 60%
Schafschwengel	(Festuca ovina) 20% - 30%
Gemeines Sträußgras	(Agrostis tenuis) 5% - 10%
Deutsches Weidelgras	(Lolium perenne) 5% - 10%

Auf der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten nicht zulässig.

- 2.2 Bei einer baulichen Entwicklung des Bodens ist eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig (Vorkehrung zum Schutz vor Bodenkontamination).

Unter den baulichen Anlagen ist eine passive Gasdränage entsprechend den Empfehlungen des Arbeitskreises Geotechnik der Deponien und Altlasten (GDA) gemäß folgendem Aufbau vorzusehen:



Die Einzelheiten der Gasdränage sind entsprechend der Statik der jeweiligen baulichen Anlagen festzulegen.

### 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Bepflanzung der gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzenarten gem. Pflanzliste 3.1 und 3.2 verwendet werden.

#### 3.1 Bäume

Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Pflanzabstand 10,00 m.

Sorten:

Obstbäume, Hainbuche, Eiche, Vogelkirsche, Eberesche.

#### 3.2 Sträucher

Höhe 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand 1,00 m, zweireihig versetzt.

Sorten:

Feldahorn, Schlehe, Schneeball, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildrose.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 Bauo nw

1. Geländeabgrabungen, die der Belichtung und Belüftung der Kellergeschosse dienen sollen, sind im Plangebiet unzulässig.
2. Überbrückungen des nördlich des Plangebiets gelegenen Wasserlaufs und die Querung der privaten Grünfläche sind mindestens für zwei Grundstücke zusammenzufassen und dürfen eine maximale Breite von 3,00 m nicht überschreiten.
3. Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind Zuwegungen jeglicher Art nur wasserdurchlässig herzustellen. Eine natürliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ins Erdreich ist zu gewährleisten.
4. Für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Schwarz, Braun und Dunkelgrau zulässig.

### III. Kennzeichnungen

1. Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs.5, Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen bei der Gründung baulicher Anlagen aufgrund ehemaliger Entwässerungsstrecken sowie des verkippten Tagebaubereiches erforderlich sind.

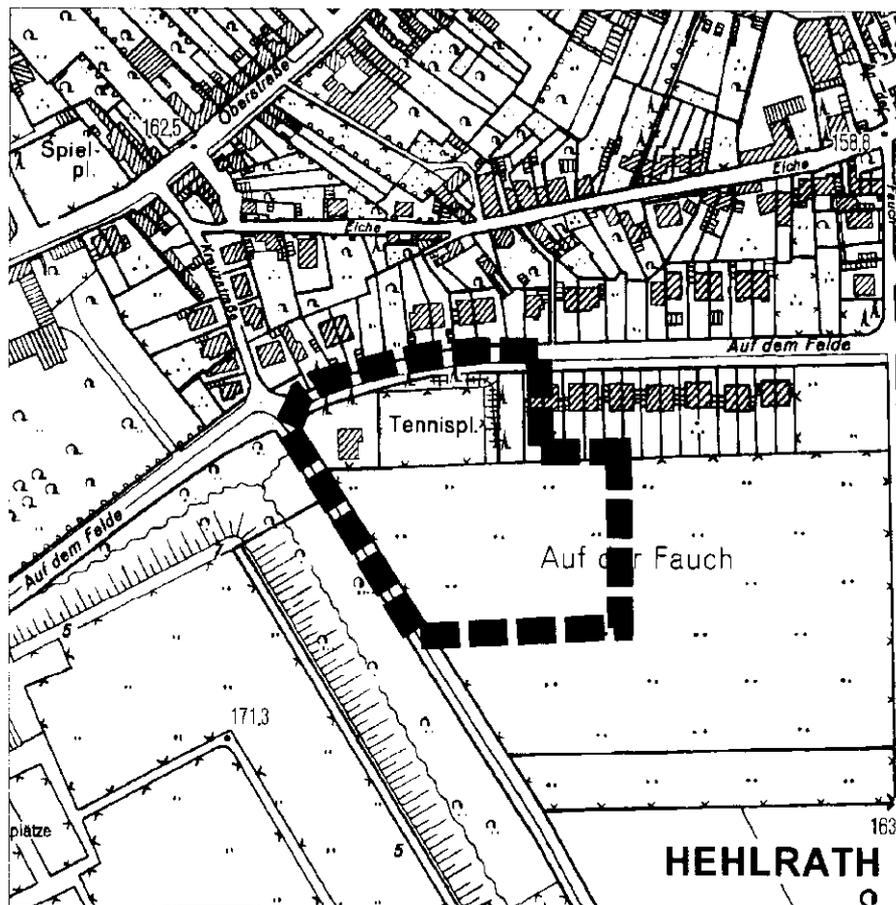
Auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ wird verwiesen.

### IV. HINWEISE

1. Unmittelbar nördlich des Tennisplatzes befindet sich der Schacht „Bandstollen Hehrath südliches Mundloch“, der als Zugang zu einer ehemaligen Entwässerungsstrecke zum Tagebau Zukunft-West gehört. Bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche des Planbereichs, verursacht durch diese Entwässerungsstrecken, sind nicht zu erwarten.
2. Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen. Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 3. Der Baugrund besteht bis in größere Tiefe aus angefüllten Bodenschichten. Daher wird eine bauwerksbezogene Baugrunderkundung nach DIN 4020 erforderlich.
3. Für die Überbrückung des wasserrechtlich festgesetzten Grabens als Zufahrt zur Garage ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Kreis Aachen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.
4. Der Gewässerbereich ist während der Baumaßnahmen durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.
5. Es wird auf den hoch anstehenden Grundwasserspiegel hingewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.

# Stadt Eschweiler

## 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde -



### Abschlussbegründung

gemäß § 2a BauGB  
und § 9 (8) BauGB

### Teil A und B

# Inhaltsverzeichnis

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG.....	1
1. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG.....	1
2. PLANUNGSVORGABEN.....	1
2.1 Geltungsbereich.....	1
2.2 Planungsrechtliche Situation.....	2
2.3 Städtebauliche Situation .....	2
3. PLANINHALT / FESTSETZUNGEN.....	2
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	2
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	3
3.3 Gestalterische Festsetzungen.....	3
3.4 Erschließung.....	3
3.5 Ver- und Entsorgung.....	4
3.6 Private Grünfläche „Uferrandstreifen“ .....	4
3.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
3.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung).....	5
3.9 Besonderheiten / Kennzeichnungen .....	5
3.10 Hinweise .....	5
4. STÄDTEBAULICHE DATEN.....	6
5. BODENORDNUNG.....	6

---

TEIL B: UMWELTBERICHT .....	1
6. EINLEITUNG .....	1
6.1 Beschreibung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung .....	1
6.2 Umweltschutzziele, Fachgesetze, Fachpläne.....	2
7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	3
7.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	3
7.2 Auswirkungen auf den Boden, die Bodenverhältnisse und Altlasten .....	4
7.3 Auswirkungen auf Wasser, Grundwasser, Luft und Klima .....	6
7.4 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	7
7.5 Auswirkungen auf den Lärm .....	7
7.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	8
7.7 Erneuerbare Energien.....	8
7.8 Wechselwirkungen.....	8
7.9 Planungsalternativen .....	8
8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG .....	8
8.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben .....	8
8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung .....	9
8.3 Zusammenfassung der Ergebnisse.....	9

---

# TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan K 117 „Auf dem Felde“ weist für den Bereich der beabsichtigten Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennisanlage und landwirtschaftliche Fläche aus.

Die Nutzung des Sondergebietes als Tennisanlage wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Als Nachfolgenutzung ist entsprechend der Nachbarschaft eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Die im Änderungsbereich vorhandene landwirtschaftliche Fläche bleibt von der Änderungsabsicht unberührt.

Da mit der Ausweisung der Flächen der Tennisanlage als Wohnbaufläche die Ortsrandentwicklung abgeschlossen ist und die dem Landschaftsschutz unterliegenden landwirtschaftlichen Flächen für die verbindliche Bauleitplanung nicht weiter von Bedeutung sind, sollen diese im Rahmen dieses Änderungsverfahrens aus dem Bebauungsplan entlassen werden.

Folgende Ziele liegen der Planung zugrunde:

- Stärkung und Arrondierung des Ortsteils Hehlrath
- Sicherung der Wohnqualität
- Herstellung einer landschaftsgerechten und ökologisch wertvollen Ortsrandeingrünung.

Zur Sicherung dieser beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung im Süden von Hehlrath dient die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 „Auf dem Felde“.

## 2. PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Hehlrath und ist Bestandteil des allgemeinen Wohnsiedlungsbereiches (ASB) gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Auf dem Felde“,
- im Osten durch den in der 3. Änderung des Bebauungsplanes K 117 festgesetzten Lärmschutzwall,
- im Süden durch die landwirtschaftliche Fläche, die im Bebauungsplan K 117 erfasst ist,
- im Westen durch einen Verbindungsweg zwischen Röhe und Hehlrath (Röher Gracht).

## **2.2 Planungsrechtliche Situation**

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche für den Bereich der Tennisanlage und südlich anschließend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungsziel, die Tennisanlage in Wohnbaugebiet umzuwandeln, entspricht damit den Vorgaben der Flächennutzungsplanung.

### Bebauungsplan

Das Änderungsgebiet überlagert aus Gründen der Anpassung einen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes K 117. Der hier festgesetzte Lärmschutzwall gegenüber der Tennisanlage ist nicht mehr erforderlich.

Der südliche Teil des Plangebietes der 5. Änderung beinhaltet eine landwirtschaftliche Fläche, die bis September 2006 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen war. Die ordnungsbehördliche Verordnung ist im September 2006 außer Kraft getreten. Das Verfahren zum Erlass einer neuen Landschaftsschutzverordnung wird derzeit von der Bezirksregierung durchgeführt. Die landwirtschaftliche Fläche bleibt unverändert und soll durch Herausnahme aus der verbindlichen Bauleitplanung wieder dem unbeplanten Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet werden.

Mit Rechtskraft der 5. Änderung treten die Festsetzungen im überplanten Teilbereich der 3. Änderung außer Kraft. Für die aus dem Bebauungsplan K 117 entlassenen Flächen für die Landwirtschaft gelten die Vorschriften des § 35 BauGB und das Landschaftsgesetz.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Der Änderungsbereich wird durch folgende Merkmale bestimmt:

- Entlang der Nordgrenze südlich der Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein Wassergraben, der ehemalige Grubenrandkanal.
- Südlich des Wassergrabens schließt sich eine Tennisanlage mit Clubhaus und Parkplatz an, die im Nordosten und Osten durch eine mit Nadelgehölzen bestandene Wallanlage gegenüber dem Wohngebiet abgeschirmt ist.
- Südlich von Tennisanlage und Wohnbebauung schließt sich landwirtschaftliche Fläche an.

## **3. PLANINHALT / FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das vorgesehene Baugebiet wird aufgrund der angestrebten baulichen Nutzung und der in der näheren Umgebung befindlichen Gebietsnutzung sowie der Darstellungen im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies gilt ebenso für die Teilfläche der 3. Änderung, die in die 5. Änderung einbezogen ist.

Entsprechend der Lage am Ortsrand und der bereits vorhandenen Bebauung an der Straße „Auf dem Felde“ wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist gemäß Landesbauordnung NRW zugelassen.

Die festgesetzten städtebaulichen Werte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl richten sich nach den Höchstwerten gemäß § 17 BauNVO.

### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Anordnung der geplanten Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung auf der Südseite der Straße „Auf dem Felde“. Dem gekrümmten Verlauf der Straße treppenförmig folgend weist die überbaubare Fläche eine Tiefe von 15 m auf, um eine hinreichende individuelle Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Analog zur östlich anschließenden Bebauung sind überwiegend Doppelhäuser zulässig. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig wird eine sinnvolle Zusammenfassung von Grundstückszufahrten ermöglicht.

Zur Sicherung vor eventuellen Überschwemmungen im Zusammenhang mit dem Wassergraben sind Kellergaragen und Abgrabungen in Vorgartenbereichen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Keller- oder Souterraingeschossen nicht zugelassen.

### **3.3 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Bebauung am Ortsrand bzw. um eine bessere Einfügung der Neubebauung in die vorhandenen Strukturen zu erreichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Der First läuft parallel zur Straße „Auf dem Felde“, die Baukörper sind traufständig anzuordnen
- Die Dachform ist auf das Satteldach beschränkt
- Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 45° betragen
- Für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Schwarz, Braun, Dunkelgrau und Rot zulässig

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet soll über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan K 117 bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße „Auf dem Felde“ sowie über zu errichtende Brücken über den Wasserlauf im Norden des Plangebietes erfolgen. Zuwegungen und Zufahrten sind für jeweils zwei Wohngebäude zusammenzufassen und über den bestehenden Wasserlauf bzw. den Uferrandstreifen (private Grünfläche) zu führen.

Für die Zuwegungen ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz beim Kreis Aachen zu beantragen. Das Erfordernis der Beantragung wird zusätzlich unter Punkt IV „Hinweise“ in den Plan aufgenommen.

Zur Eingrenzung der Anzahl und Breite der Zuwegungen über den Wasserlauf werden detaillierte textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Zur Vermeidung einer Vielzahl von einzelnen Hausanschlüssen und entsprechenden Unterquerungen des Wasserlaufes sieht der Bebauungsplan nördlich der Bauzeile ein Leitungsrecht zur Zusammenfassung aller ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktureinrichtungen mit möglichst einer Anschlussstelle an die Hauptleitungen in der Straße „Auf dem Felde“ vor.

Zur Erschließung der geplanten Bebauung werden vier mittig liegende Brücken erforderlich, die beiden Randparzellen sind bereits über eine bestehende Brücke sowie über einen Verbindungsweg zwischen Röhe und Hehlrath erschlossen. Zur Eingrenzung der Zuwegungen über den Wasserlauf werden detaillierte textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Der bestehende, unbefestigte Verbindungsweg zwischen Röhe und Hehlrath am westlichen Plangebietsrand wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Bebauungsplanänderung in seiner Funktion nicht eingeschränkt.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die schadlose Abwasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Kanal in der Straße „Auf dem Felde“ gesichert. Die Entwässerung des Plangebietes ist jedoch insgesamt nur gesichert, wenn das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (Dach, Terrassen) ausschließlich durch eine Sammelleitung auf den privaten Grundstücken dem Grubenrandkanal bzw. im weiteren Verlauf dem Merzbach zugeleitet wird. Einleitungen sind auf die notwendige Mindestzahl zu reduzieren. Die Erlaubnis hierzu gemäß §§ 2, 3 und 7 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist beim Kreis Aachen zu beantragen.

### 3.6 Private Grünfläche „Uferrandstreifen“

Entlang der Fläche für wasserrechtliche Festsetzungen (Hehrather Fließ) wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ in einer Breite von 5 m festgesetzt. Bei der zukünftigen Gestaltung dieses Uferrandstreifens soll auf eine möglichst naturnahe Einbindung des Wasserlaufs geachtet und eine ufernahe Bebauung verhindert werden.

Bauliche Anlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten sind auf dieser Fläche nicht zulässig. Die notwendigen Zufahrten zu den Garagen über den Uferrandstreifen sind für zwei Grundstücke zusammenzufassen und dürfen eine maximale Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Die Zulässigkeit dieser Zufahrten bedarf der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Aachen (§ 99 LWG).

### 3.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### Private Grünfläche „Uferrandstreifen“

Um eine möglichst naturnahe Einbindung des Wasserlaufs zu erreichen, wird im Bebauungsplan die private Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt. Diese Fläche ist ausschließlich mit einer Rasensaatgutmischung einzusäen, die zur Einsaat an Uferböschungen und Uferrandstreifen gemäß der „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein – Westfalen, Erlass vom 6.4.1999 gemäß § 100 LWG, geeignet ist. Die Einsaat der Rasenmischung muss bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

#### Maßnahmen zur baulichen Entwicklung des Bodens

Im Rahmen einer Bodenluftuntersuchung<sup>1</sup> wurde festgestellt, dass in der Bodenluft einer Messstelle im Plangebiet leicht erhöhte Gehalte an Methan und deutlich erhöhte Gehalte an Stickstoff bei gleichzeitig deutlich verminderten Gehalten an Sauerstoff enthalten waren. Dies deutet zwar auf Zersetzungsprozesse von organischem Material im Untergrund des Plangebietes hin, doch sind nach den Ergebnissen der Untersuchung diese Gasentwicklungen beinahe abgeschlossen. Aus den Messwerten kann daher unmittelbar keine Gefährdung abgeleitet werden.

Der Boden erfüllt im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) u.a. auch die Nutzungsfunktion als Siedlungsfläche (§ 2 (2) Nr. 3b BBodSchG). Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird als Maßnahme zum Schutz der Funktion des Bodens als Siedlungsfläche festgesetzt, dass bei einer baulichen Entwicklung des Bodens eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig ist. Zudem ist unter den baulichen Anlagen eine passive

---

<sup>1</sup> 5. Änderung BP K117 Eschweiler, Ergebnis der Bodenluftuntersuchungen, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Dipl.-Ing. M. Eckardt, Januar 2008, Ergänzung März 2008

Gasdrainage entsprechend den Empfehlungen des Arbeitskreises Geotechnik der Depo- nien und Altlasten (GDA) gemäß dem im Teil B unter dem Punkt 7.2.2 näher beschriebenen Aufbau zu errichten.

### **3.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)**

Da die südliche Grenze des Plangebietes in Verbindung mit den Gärten der vorhandenen Bebauung den Ortsrand von Hehlrath bildet, ist im rückwärtigen Bereich des Baugebietes eine Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 5 – 10m vorgesehen. Analog zu den benachbarten Bebauungsplänen ist dieser Grundstücksbereich als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Pflanzstreifen bildet nach Süden den Übergang zur unmittelbar anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll die Ortsrandeingrünung nur aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation bestehen. Darüber hinaus dient der Pflanzstreifen dem ökologischen Ausgleich. In diesem Bereich sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen.

### **3.9 Besonderheiten / Kennzeichnungen**

Das Plangebiet liegt im Aufschüttungsbereich des ehemaligen Tagebaus Zukunft West. Hier sind Böden mit stark wechselnder Zusammensetzung sowie unterschiedlicher Mächtigkeit, Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten. Zudem befinden sich im Plangebiet eine ehemalige Entwässerungsstrecke und ein Teil des ehemaligen „Bandstollen Hehlrath“. Die Verkipfung erfolgte hier im Jahr 1964. Zwar ist in der Regel davon auszugehen, dass Kippensetzungen nach ca. 15 Jahren abgeklungen sind, doch ist eine Bebauung gerade in der Übergangszone zwischen dem gewachsenen und gekippten Bodenmaterial sehr problematisch. Hier werden wegen des ehemaligen Böschungssystems auch zukünftig mit unterschiedlichen Bodenbewegungen zu rechnen sein, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Standsicherheit eines Gebäudes haben können.

Daher wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen bei der Gründung baulicher Anlagen aufgrund ehemaliger Entwässerungsstrecken sowie des verkippten Tagebaubereiches erforderlich sind.

Auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ wird verwiesen.

Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

### **3.10 Hinweise**

Der im Westen des Plangebiets liegende Schacht „Bandstollen Hehlrath südliches Mundloch“ ist Zugang einer Strecke, die nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg im Niveau von ca. +124 m üNN aufgefahren worden ist und die in westlicher Richtung, also vom Plangebiet weg, verläuft. Die Strecke, deren Querschnitt bei etwa 2,5 m lag, ist im Jahre 1965 mit Sand und Lehm verfüllt (verspült) worden. Nach der Rekultivierung des ehemaligen Tagebaues liegt der stillgelegte Grubenbau nunmehr unter einer Überdeckung von etwa 30-35 m. Bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche des Plangebietes, verursacht durch diese Entwässerungsstrecken, sind nach allgemeiner Lehrmeinung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 3. Der Baugrund besteht bis in größere Tiefe aus angefüllten Bodenschichten. Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Daher wird eine bauwerksbezogene Baugrunderkundung nach DIN 4020 erforderlich.

Für die Überbrückung des wasserrechtlich festgesetzten Grabens als Zufahrt zur Garage ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Kreis Aachen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Der Gewässerbereich ist während der Baumaßnahmen durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Durch das Umweltamt des Kreises Aachen wird auf den hoch anstehenden Grundwasserspiegel hingewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.

#### **4. STÄDTEBAULICHE DATEN**

Das Plangebiet der 5. Änderung umfasst ca. 14.200 qm. Davon sind:

- Fläche für die Landwirtschaft:	ca. 9.300 qm
- Wohngebiet:	ca. 3.800 qm
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen:	ca. 500 qm
- Private Grünfläche	ca. 600 qm

Die zugeordnete Verkehrsfläche der Straße „Auf dem Felde“ ist im Plangebiet nicht enthalten.

#### **5. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## TEIL B: UMWELTBERICHT

### 6. EINLEITUNG

#### 6.1 Beschreibung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

##### Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziele der Planung sind:

- Schließung der südlichen Ortsrandlage durch Ergänzung der Wohnbebauung
- Landschaftsgerechte Einbettung des Baugebietes.

##### Lage der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hehrath nördlich der Inde und gehört damit zum Landschaftsraum Niederrheinische Bucht. Entsprechend der Gliederung der Großräume in Haupteinheiten gehört das Plangebiet zur Haupteinheit Jülicher Börde. Es liegt auf der Südseite der Straße „Auf dem Felde“ am westlichen Rand des Ortsteiles Hehrath.

Im gegenwärtigen Zustand gehen von dem Plangebiet keine negativen Wirkungen auf die Umgebung aus.

##### Festsetzungen

- Als bauliche Nutzung ist auf den Flächen der Tennisplatzanlage allgemeines Wohngebiet mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Bebauung ist durch entsprechende Baufenster entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Straße „Auf dem Felde“ orientiert. Bei einer baulichen Nutzung des Bodens ist jedoch eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig. Zudem ist unter den baulichen Anlagen eine passive Gasdrainage entsprechend den Empfehlungen des Arbeitskreises Geotechnik der Deponien und Altlasten (GDA) vorzusehen. Der Aufbau der Gasdrainage wird unter Punkt 7.22 beschrieben.
- Die Fahrerschließung der Grundstücke ist durch Vorschriften zur Überbrückung des Grabens sowie des Uferrandstreifens sichergestellt
- Am Nordrand des Plangebietes verläuft parallel zur Straße „Auf dem Felde“ ein Entwässerungsgraben, der ehemalige Grubenrandkanal, der wasserrechtlich durch Festsetzung gesichert ist. Da er als Vorflut für die Oberflächenentwässerung der Grundstücke herangezogen wird, sind entsprechende Einleitungsvorschriften zu berücksichtigen.
- Zum Schutz vor möglichem Hochwasser sind Nutzungsbeschränkungen für Untergeschosse im Wohngebiet vorgesehen (Verbot von Kellergaragen und Abschluss von großflächigen Belichtungsschächten).
- Zur Einbettung des Bereiches ist in der Übergangszone der Gärten zum Landschaftsraum eine Fläche vorgesehen mit einer entsprechenden Abpflanzung.
- Die landwirtschaftliche Fläche wird aus dem Bebauungsplan entlassen.
- Auf der Ostseite werden Teile der 3. Änderung des Bebauungsplanes berührt. Hier ist Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennisanlage festgesetzt. Zur Durchführung der Wohnbebauung ist hier ebenfalls die Umwidmung als allgemeines Wohngebiet erforderlich.

## Umfang der baulichen Nutzung

- Das Gesamtgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 beträgt ca. 14.000 qm. Davon sollen die Flächen der Sportanlage und des Clubhauses baulich genutzt werden in einer Größenordnung von ca. 5.000 qm.
- Die übrige Fläche von ca. 9.000 qm ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und bleibt als solche auch unverändert.

## **6.2 Umweltschutzziele, Fachgesetze, Fachpläne**

### 6.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan sind allgemeiner Wohnsiedlungsbereich und Landschaftsraum mit Erholungsfunktion dargestellt. Die Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 6.2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche für den Bereich der Tennisanlage und südlich anschließend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungsziel, die Tennisanlage in Wohnbaugebiet umzuwandeln, entspricht damit den Vorgaben der Flächennutzungsplanung.

### 6.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Plangebietes waren bis September 2006 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die ordnungsbehördliche Verordnung ist im September 2006 außer Kraft getreten. Das Verfahren zum Erlass einer neuen Landschaftsschutzverordnung wird derzeit von der Bezirksregierung durchgeführt.

### 6.2.4 Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW (gesetzlich geschützte Biotope) vorhanden, noch werden Flächen im Biotopkataster der LOBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine ausgewiesenen Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen hier keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

### 6.2.5 Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 70 cm und mehr (gemessen in 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes fällt zum Teil unter die Baumschutzsatzung.

### 6.2.6 Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a (3) BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

### 6.2.7 Bodenschutz

Durch die geringe Inanspruchnahme von bereits zum Teil versiegelten Flächen (ehem. Nutzung Tennisplatz) wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Schutzes von Landwirtschaftlichen Flächen und Wald im Sinne des § 1a (2) Satz 1 u. 2 BauGB Rechnung getragen.

### 6.2.8 Wasserhaushaltsgesetz / Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Schutz des Wassers und des Wasserkreislaufs sowie zur Vorbeugung vor Wasserschäden sind entsprechende Regelungen im Plan getroffen.

### 6.2.9 Lärmschutz / Sonstige Umweltfachplanungen / Fachgesetze

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen zum Lärmschutz erforderlich. Belange von anderen Umweltfachplanungen nach sonstigen Fachgesetzen sind im Plangebiet nicht berührt.

## 7. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### 7.1 **Auswirkungen auf Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### 7.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hehlrath nördlich der Inde und gehört damit zum Landschaftsraum Niederrheinische Bucht. Entsprechend der Gliederung der Großräume in Haupteinheiten gehört das Plangebiet zur Haupteinheit Jülicher Börde. Landschaft und Siedlung zeigen ein homogenes Bild. Die Landschaft entspricht der weitläufigen, relativ flachen Struktur der Jülicher Börde. Der Ortsteil Hehlrath ist ein landwirtschaftlicher Weiler, der stark geprägt wird von der Wohnsiedlungsentwicklung der Nachkriegszeit bis heute.

Das Landschaftsbild im südlich Ortsrandbereich wird bestimmt durch die vorhandenen Gärten, den waldartigen Bestand entlang der „Röher Gracht“ sowie die Brachen der ehemaligen Deponie Röhe. Mit Ausnahme der standortfremden Nadelgehölze auf der Wallanlage des Tennisplatzes sind im Plangebiet selbst keine landschaftsgliedernden Grünelemente vorhanden. Der Stadtökologische Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept stellt daher die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen als Flächen mit keiner oder geringer ökologischen Bedeutung dar.

Der Bereich der landwirtschaftlichen Fläche ist eine arten- und strukturarme Monokultur (Fettgrünland). Entsprechend artenarm ist die Fauna in diesem Bereich. Gefährdete Tierarten sind hier nicht bekannt. Biotope entsprechend LÖLF- Kataster sind nicht vorhanden.

Die Flächen der Tennisanlage sind teilversiegelt mit Ausnahme des Lärmschutzwalles auf der Nord- und Ostseite. Der Lärmschuttwall ist mit nicht heimischen Nadelgehölzen bestanden.

Der Grubenrandkanal besteht aus einer gemuldeten Rinne mit Grasbewuchs.

#### 7.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die landschaftsgerechte Einbettung der Bebauung wird sichergestellt durch Anlage von Hecken und Gehölzen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke auf der Grenze zum Landschaftsraum. Daher sind bei der Verwirklichung der Wohnbebauung temporär der Verlust von Biotopstrukturen und eine Verdrängung von Arten der lokalen Fauna zu erwarten, jedoch durch die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen langfristig eine Verbesserung für Flora und Fauna zu erwarten.

### 7.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Belassung des heutigen Zustandes von Nutzung und Bebauung sind keine Veränderungen zu erwarten.

Auch für den Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ist keine Auswirkung zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird.

### 7.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan ermöglichte Veränderung der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll ein geeigneter Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft (Ortsrand) geschaffen werden.

## 7.2 **Auswirkungen auf den Boden, die Bodenverhältnisse und Altlasten**

### 7.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgekohlten und wiederverfüllten Braunkohlentagebaus „Zukunft West“. Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Vielmehr handelt es sich bei der Verfüllung um Mischböden unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit:

Die oberste Bodenschicht besteht aus ca. 2,3-3,1 m mächtigem, feinsandigem Schluff. Geologisch handelt es sich hierbei um „Lößlehm“, der auch teilweise tonig ausgebildet ist, vereinzelt Kiese enthält und schwach humos ist. Diese Lößlehm- bzw. Rekultivierungsschicht wird von einem heterogen zusammengesetzten Aufschüttkörper mit unbekannter Tiefenerstreckung unterlagert.

Entsprechend der Ablagerungsbedingungen durch „Absetzer“ handelt es sich hier um einen Mischboden ohne flächige Ausdehnung, in dem Sande, Kiese und Schluffe dominieren. Häufig sind in diesem gemischtkörnigen Boden Braunkohlenreste eingelagert.

Durch die physikalischen Verhältnisse ist der unterhalb der Rekultivierungsschicht vorhandene Mischboden grundsätzlich zur Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen geeignet.

Die Baugrundverhältnisse variieren im Plangebiet entsprechend der unterschiedlichen Bodenzusammensetzung und Kornverteilung.

Südöstlich in größerem Abstand zum Plangebiet befindet sich im ehemaligen Tagebau- randbereich eine Mülldeponie der früheren Gemeinde Kinzweiler. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 wurden im Rahmen der Offenlage auf Anregung des Kreisumweltamtes, Bodenluftuntersuchungen durchgeführt<sup>2</sup>. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass in der Bodenluft der Messstelle B3 leicht erhöhte Gehalte an Methan und deutlich erhöhte Gehalte an Stickstoff bei gleichzeitig deutlich verminderten Gehalten an Sauerstoff enthalten waren. Dies deutet auf Zersetzungsprozesse von organischem Material im Untergrund hin.

---

<sup>2</sup> 5. Änderung BP K117 Eschweiler, Ergebnis der Bodenluftuntersuchungen, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Dipl.-Ing. M. Eckardt, Januar 2008, Ergänzung März 2008

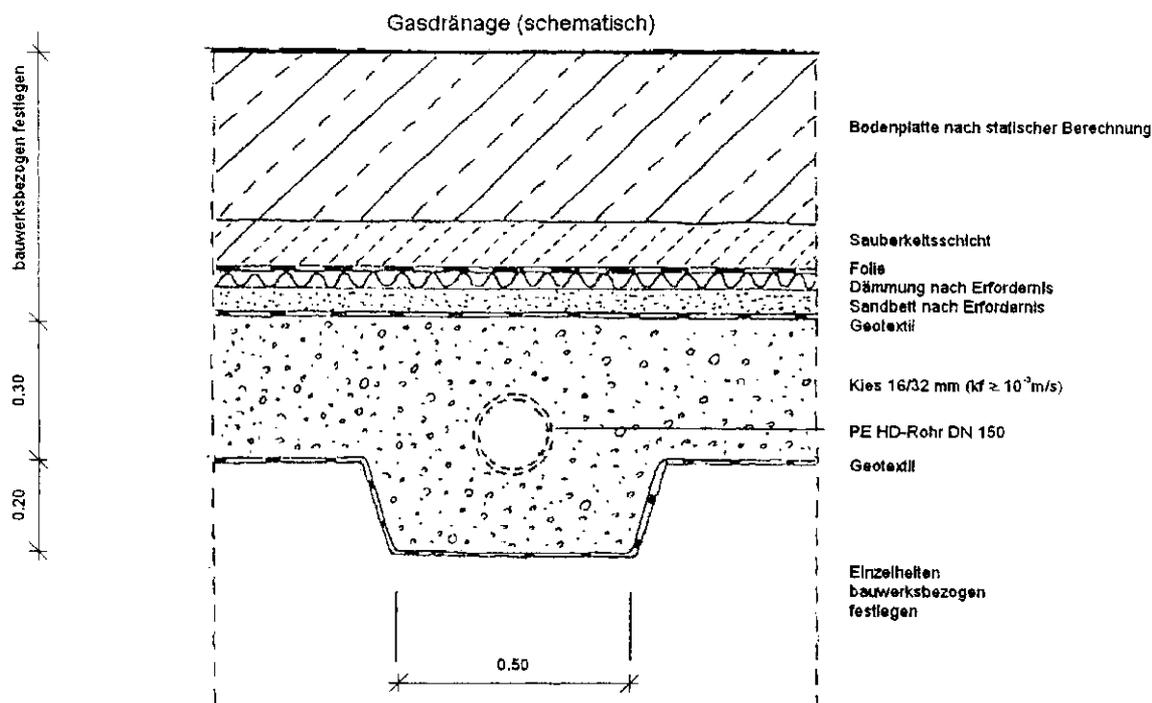
### 7.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die teilweise weitere Entsiegelung des Bodens entstehen belebte Bodenschichten, die die natürliche Funktion des Bodens nachhaltig unterstützen.

Der Aschenbelag einschließlich Unterbau des Tennisplatzes muss vollständig aufgenommen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Mit der späteren Nutzung als Hausgärten sind dann keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse zu erwarten.

Gemäß den Ergebnissen der Bodenluftuntersuchungen (vgl. 7.2.1) sind die Gasentwicklungen beinahe abgeschlossen. Aus den Messwerten kann daher unmittelbar keine Gefährdung abgeleitet werden.

Der Boden erfüllt im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) u.a. auch die Nutzungsfunktion als Siedlungsfläche (§ 2 (2) Nr. 3b BBodSchG). Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird als Maßnahme zum Schutz der Funktion des Bodens als Siedlungsfläche festgesetzt, dass bei einer baulichen Entwicklung des Bodens eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig ist. Zudem ist unter den baulichen Anlagen eine passive Gasdrainage entsprechend den Empfehlungen des Arbeitskreises Geotechnik der Deponien und Altlasten (GDA) gemäß dem folgenden Aufbau vorzusehen<sup>3</sup>:



Skizze: Dipl.-Geol. M. Eckardt

Die Einzelheiten der Gasdrainage sind entsprechend der Statik der jeweiligen baulichen Anlagen festzulegen.

### 7.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als Tennisplatz genutzt werden.

### 7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei dem Baugrund handelt es sich um Aufschüttungen, deren Setzung aufgrund der langen Liegezeit abgeschlossen ist, so dass grundsätzlich Tragfähigkeit gegeben ist. Jedoch

<sup>3</sup> Deutsche Gesellschaft für Geotechnik (Hrsg.): „GDA-Empfehlungen Geotechnik der Deponien und Altlasten“, 3. Auflage, Verlag Ernst & Sohn Berlin, September 1997

sind aufgrund der Inhomogenität der angeschütteten Mischböden kleinräumige Schwankungen der Tragfähigkeit nicht auszuschließen.

Zur Vorbeugung werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise zu Baugrunduntersuchungen vor Planungs- und Baubeginn gegeben.

### **7.3 Auswirkungen auf Wasser, Grundwasser, Luft und Klima**

#### **7.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Der Grubenrandkanal auf der Nordseite des Plangebietes ist Bestandteil des ehemaligen Tagebaus und steht als Vorflut zur Verfügung. Entsprechend ist die östlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung zur Abführung der Oberflächenwässer (Dach, Terrassen) daran angeschlossen.

Im südlichen Bereich von Hehlrath ist der Grundwasseranstieg noch nicht abgeschlossen. Der endgültige maximale Grundwasserspiegel wird nach derzeitigem Kenntnisstand nur wenige Dezimeter (max. ca. 1 m) unter Gelände liegen.

Bei der Errichtung von Gebäuden, insbesondere Kellergeschossen, sind baulich geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu berücksichtigen (Bauwerksabdichtung DIN 18195).

Die Mischkonstellation der Neuböden im Wechsel von schluffigen Lehmen und lehmigen Schluffen lässt eine Durchlässigkeit für die zentrale Versickerung von Niederschlägen nicht eindeutig erwarten. Nur zielgerichtete geotechnische Untersuchungen können im Einzelfall darüber Aufschluss geben.

Mit behördlicher Zustimmung können Niederschläge von Dach- und sonstigen befestigten Flächen in das bestehende Grabensystem eingeleitet werden. Bei dem zu erwartenden Anstieg des Grundwasserspiegels wäre eine Einleitung ohnehin empfehlenswert.

Emittierende Betriebe oder hoch belastete Verkehrsanlagen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die offene Lage des Siedlungsbereiches zur Hauptwindrichtung und die lockere Bebauung bieten günstige Verhältnisse für Klima und Durchlüftung.

#### **7.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Der ehem. Grubenrandkanal bleibt erhalten und wird durch Einleitung von Oberflächenwässern in seiner Funktion gestärkt.

Aufgrund der lockeren und niedergeschossigen Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf Luftbelastungen, Luftaustausch und Ortsklima zu erwarten. Besondere Belastungen für Klima und Luft gehen von der geplanten Wohnbebauung nicht aus.

#### **7.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Wassergraben keine zusätzliche Überbauung erfahren.

#### **7.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung von Schäden durch Hochwassersituationen im Zusammenhang mit dem ehemaligen Grubenrandkanal sind Untergeschossgaragen und Freischachtungen zur Belichtung von Untergeschossen ausgeschlossen.

Zur Reduzierung der Versiegelung setzt der Bebauungsplan fest, dass Zuwegungen jeglicher Art nur wasserdurchlässig herzustellen sind. Das Niederschlagswasser kann hier mit entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung in den vorhandenen Wassergraben eingeleitet und so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeleitet werden.

Das Oberflächenwasser darf zum Schutz des Grundwassers nicht über Schachtanlagen (z.B. sog. Sickerbrunnen) dem Grundwasser direkt zugeführt werden. Damit bleiben die

Niederschlagswässer zur Grundwasserbildung und der Wasserführung in natürlichen Gewässern erhalten.

Um die Überbauung des Wassergrabens auf das geringste Maß zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Überbrückungen des Wasserlaufs und die Zufahrten im Bereich des Gewässerrandstreifens für mindestens zwei Grundstücke zusammenzufassen sind und eine maximale Breite von drei Metern nicht überschreiten dürfen.

#### **7.4 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### **7.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Vom gegenwärtigen Zustand des Plangebietes gehen aufgrund des Betriebes auf dem noch genutzten Tennisplatz derzeit negative Auswirkungen aus (Lärm).

Als Besonderheit weist der Standort und die Umgebung mit dem Erholungsgebiet Blausteinsee, dem Golfplatz Haus Kambach und den Naherholungsmöglichkeiten für die Tageserholung in der freien Feldflur eine besondere Qualität auf.

##### **7.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Negative Auswirkungen der Planung sowohl innerhalb des Plangebietes wie in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, da durch die Planung die Nutzung „Tennisplatz“ aufgegeben wird.

#### **7.5 Auswirkungen auf den Lärm**

##### **7.5.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Wesentlich emittierende Gewerbe- oder sonstige Betriebe sind nicht vorhanden.

Als übergeordnete Straße mit erheblicher Verkehrsbelastung verläuft östlich des Plangebietes die L 238 / L 240 im Abstand von 500 m. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes K 117 wurden die evtl. zu erwartenden Lärmbelastungen durch das Verkehrsaufkommen auf der L 238 / L 240 gutachterlich untersucht. Danach ist davon auszugehen, dass für die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen von der L 238 / L 240 ausgehen.

Für die im Plangebiet gelegene Tennisanlage wurde zuletzt im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes K 117 eine Immissionsprognose für den Tennisplatzlärm erstellt: Nur unter der Voraussetzung, dass an der östlichen Grundstücksgrenze eine 2,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung gebaut wird, die die Tennisanlage von der Wohnbebauung abschirmt, werden die Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ nicht überschritten. Die Belastung für die nördlich des Plangebietes liegende, bestehende Bebauung mit ihren Freibereichen wurde im Rahmen dieser Prognose nicht ermittelt.

##### **7.5.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die Aufgabe der Tennisanlage wird die Lärmsituation im Nahbereich verbessert.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes K 117 wurde ein Gutachten zur ca. 500 m östlich des Plangebietes verlaufenden L 238 / L 240 erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Emission der Landesstraße keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Aus der Nutzung des Plangebietes für Wohnbauzwecke ergeben sich für die umgebenden Wohngebiete keine nachteiligen Folgen.

##### **7.5.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Sportgeräusche der Tennisanlage für das umgebende Wohngebiet erhalten.

## **7.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **7.6.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Kulturgüter sind im Plangebiet und in der Nähe nicht vorhanden. Besondere schützenswerte Sachgüter fehlen ebenfalls.

## **7.7 Erneuerbare Energien**

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der EWV Energie- und Wasser- Versorgungs GmbH angeschlossen.

## **7.8 Wechselwirkungen**

Aufgrund der Struktur des Plangebietes und des Fehlens von nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen sind sowohl im Plangebiet selbst wie zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung keine nachteiligen Wechselwirkungen festzustellen.

## **7.9 Planungsalternativen**

Im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler wurden im gesamten Stadtgebiet Flächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht. Die nunmehr betroffene Fläche wurde hierbei aufgrund der Arrondierung vorhandener Bauflächen als geeignet angesehen.

## **8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

### **8.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden zur Beurteilung der Situation Ortsbegehungen, gutachterliche Untersuchungen und Aussagen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes K 117 bezüglich Lärm, Boden und Altlasten herangezogen, da diese aufgrund der engen benachbarten Lage analog anwendbar sind und Kosten für neue Untersuchungen in keinem Verhältnis zum wahrscheinlichen Ergebnis ständen.

Probleme bei der Erstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

- Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf den Städtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dez. 2002, zurückgegriffen.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Altlastenverdachtsflächen wurde auf die Bodenluftuntersuchung im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 zurückgegriffen (Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik, Dipl.-Ing. M. Eckardt, Januar 2008, Ergänzung März 2008). Weiterhin wurde auf die Boden- und Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen Müllkippe der Gemeinde Kinzweiler in Eschweiler-Hehlrath, „An der Fauch“ (Ingenieurbüro für Boden und Umwelt -IBU-, September 1991), die Untersuchungen der Bodenluft durch das Ingenieurbüro für Boden und Umwelt bzw. Dr. Carl August Günther, Ingenieurbüro, in 1999 und 2005 so-

wie den Schriftverkehr des zuständigen Fachamtes mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zurückgegriffen.

- Zur Beurteilung der Verträglichkeit der vorhandenen Bebauung mit der Tennisanlage wurde auf das Schallschutzgutachten der Lärmkontor GmbH, Herzogenrath, Nov. 1998, zurückgegriffen.
- Im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft und deren Kompensation wird auf den „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 - Auf dem Felde – des Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer aus Geilenkirchen-Waurichen verwiesen.

## 8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

- Vollzugskontrolle bei Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Eschweiler wird die Durchführung der Eingrünungsmaßnahmen überwachen.

## 8.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen:

- Die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Schutz der Umwelt werden erfüllt.
- Mit der Beseitigung der Tennis- und Parkplatzanlage werden durch die teilweise Entsiegelung und die Pflanzverpflichtung Verbesserungen für die Pflanzen, Tierwelt, Grundwasserbildung und Landschaftsbild erreicht.
- Eventuelle Verunreinigungen des Grundwassers werden durch ein Direkteinleitungsverbot von Oberflächenwässern (z.B. durch Sickerbrunnen) vermieden.
- Durch Maßnahmen in Folge von erhöhten Bodenluftwerten (Unzulässigkeit von Kellern, Einbau von Gasdränagen) sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.
- Da das Wohnbaugebiet im Verfüllungsbereich des ehemaligen Tagebaus „Zukunft West“ liegt, ist zur Vorbeugung vor Bauschäden ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen mit der Empfehlung, vor Baubeginn entsprechende Boden- bzw. Tragfähigkeitsuntersuchungen durchzuführen.
- Da bedingt durch den ehemaligen Grubenrandkanal Hochwassersituationen nicht ganz ausgeschlossen werden können, sind zur Schadensvorbeugung Kellergaragen und größere Freilegungen des Kellergeschosses (z.B. für Belichtungszwecke) ausgeschlossen.

Eschweiler,  April 2008

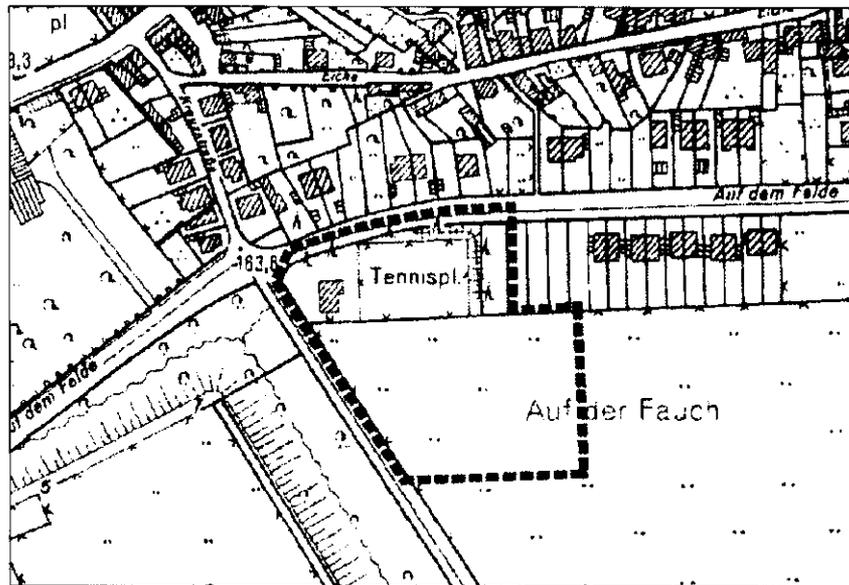
.....

## STADT ESCHWEILER

## 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde -

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB



Lage des Plangebietes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 - Auf dem Felde - liegt am südlichen Rande des Ortsteils Hehlrath. Der rechtskräftige Bebauungsplan K 117 weist für diesen Bereich bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennisanlage und landwirtschaftliche Fläche aus. Die Nutzung des Sondergebietes als Tennisanlage wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Östlich an die Tennisanlage anschließend wurde 1996 bereits ein Wohngebiet entwickelt. Als Nachfolgenutzung für die Tennisanlage ist entsprechend der östlichen Nachbarschaft eine weitere Wohnbauentwicklung vorgesehen. Da mit der Ausweisung der Flächen der Tennisanlage als Wohnbaufläche die Ortsrandentwicklung abgeschlossen ist und die dem Landschaftsschutz unterliegenden landwirtschaftlichen Flächen für die verbindliche Bauleitplanung nicht weiter von Bedeutung sind, sollen diese im Rahmen dieses Änderungsverfahrens aus dem Bebauungsplan entlassen werden. Daraus ergibt sich als wesentliches Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 die Arrondierung des Ortsteils Hehlrath sowie die Herstellung einer landwirtschaftsgerechten und ökologisch wertvollen Ortsrandeingrünung.

Die Bebauung soll entsprechend der östlich bereits vorhandenen Bebauung bis zum westlich vorhandenen Verbindungsweg Röhe - Kinzweiler in Verlängerung der Kreuzstraße erweitert werden. Daher wird für die Fläche ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und einer I-geschossigen Bauweise festgesetzt. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist unterhalb der Grenze zum Vollgeschoss möglich.

Das Änderungsgebiet überlagert aus Gründen der Anpassung einen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes K 117. Der hier festgesetzte Lärmschutzwall gegenüber der Tennisanlage ist nicht mehr erforderlich.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folgen der Planrealisierung zu erwarten sind, beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B)

zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen. Die mit der Planung dennoch vorhandenen negativen Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange werden dabei im Hinblick auf das der bestehenden Bauzeile zugrunde liegende Plankonzept und hier geltendes Planungsrecht in Kauf genommen. Speziell die durch eine Bodenluftuntersuchung nachgewiesenen Methangaskonzentrationen deuten zwar auf Zersetzungsprozesse von organischem Material im Untergrund des Plangebietes hin, doch sind nach den Ergebnissen der Untersuchung diese Gasentwicklungen beinahe abgeschlossen. Aus den Messwerten kann daher unmittelbar keine Gefährdung abgeleitet werden. Sofern bei einer baulichen Entwicklung des Bodens auf eine Unterkellerung der baulichen Anlagen verzichtet wird und unter den baulichen Anlagen eine passive Gasdrainage errichtet wird, ist eine Nutzung als Wohngebiet gefahrlos möglich.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gemäß §3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 12.09.2007 bis 12.10.2007 der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Landschaft- und Naturschutz, Gewässerschutz und Lärmschutz. Alle Bedenken und Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Die meisten Bedenken und Anregungen konnten berücksichtigt werden.

Zum Thema Landschafts- und Naturschutz wurden Bedenken aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Ortsrandeingrünung, einer 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im rückwärtigen, südlichen Grundstücksbereich, geäußert. Der Anrechnung der Pflanzfestsetzungen (als Ortsrandeingrünung und als ökologischer Ausgleich) wird aufgrund mangelnder Umsetzung vergleichbarer Festsetzungen nicht zugestimmt. Die Pflanzfestsetzungen aus der 2. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes K 117 sollen jedoch in der 5. Änderung fortgesetzt werden. Die Stadt Eschweiler möchte im Bereich des südlichen Ortsrandes von Hehlrath an diesen Festsetzungen festhalten. Im Rahmen des Monitoring wird die Stadt Eschweiler die Umsetzung dieser Festsetzungen regelmäßig überwachen.

Zum Thema Gewässerschutz wurden Bedenken aufgrund des vorhandenen Gewässers am nördlichen Rand des Plangebietes, dem „Hehlrather Fließ“, geäußert. Die Bedenken beziehen sich insbesondere auf die mangelnde Umsetzung der in vorangehenden Bebauungsplanänderungen getroffenen Festsetzungen. Der Anregung, das Plangebiet über eine neue Straße im Süden zu erschließen, konnte u.a. aufgrund des zu hohen Erschließungsaufwandes und der Beeinträchtigung des Ruhebereiches der Anwohner nicht gefolgt werden. Zum Schutz des vorhandenen Gewässers wurden eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen sowie ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferrandstreifen festgeschrieben. Bei der zukünftigen Gestaltung des Uferrandstreifens soll auf eine möglichst naturnahe Einbindung des Wasserlaufs geachtet und eine ufernahe Bebauung verhindert werden. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden und eine ufertypische Fläche zu erhalten, wird festgesetzt, dass diese Fläche ausschließlich mit einer Rasensaatgutmischung einzusäen ist, die zur Einsaat an Uferböschungen und Uferrandstreifen geeignet ist. Auch hier wird die Stadt Eschweiler im Rahmen des Monitorings die Umsetzung dieser Festsetzungen regelmäßig überwachen.

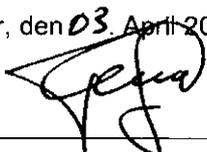
Zum Thema Altlasten wurden Bedenken hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche – ehemalige Deponie Hehlrath geäußert. Nach Durchführung einer Bodenluftuntersuchung im Dezember 2007/ Januar 2008 konnten diese Bedenken ausgeräumt werden. Aufgrund der äußerst geringen Methanwerte kann unmittelbar keine Gefährdung abgeleitet werden. Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme wurden folgende Punkte in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgenommen:

- Bei einer baulichen Entwicklung des Bodens ist eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig
- Unter den baulichen Anlagen ist eine passive Gasdrainage zu errichten

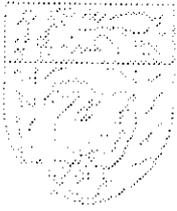
## **3. Begründung der Entwurfsauswahl**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Fortsetzung der östlich bereits vorhandenen Bebauung. Die gutachterlichen Untersuchungen zum Thema Bodenluft sowie ein gemeinsames Gespräch zwischen Stadt Eschweiler, Kreis Aachen, Gutachter und Planungsbüro zu dieser Problematik im März 2008 und entsprechende Übernahmen in den Bebauungsplan lassen die Fortführung des Baugebietes zu. Der städtebauliche Entwurf basiert auf der bereits bestehenden, unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung und führt diese homogen weiter.

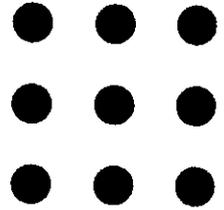
Eschweiler, den 03. April 2008



**Stellungnahmen der Behörden**

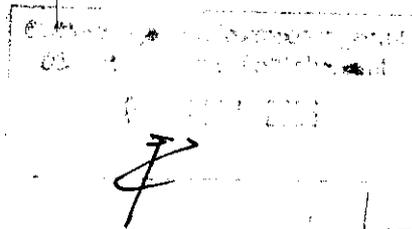


Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610/Planung und Entwicklung  
Frau Blasberg  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler



Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2622  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268

E-Mail  
[Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de](mailto:Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oldenburg

Zimmer  
602

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- ol -

Tag  
3. Mai 2006

**Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde –**

**Ihr Schreiben vom 05.04.2006 / 610.22.10-K117/5**

Sehr geehrte Frau Blasberg,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

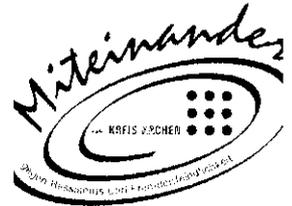
Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

**A 70 – Umweltamt**

**Wasserwirtschaft:**

Entlang des Gewässers ist ein Gewässerschutzstreifen in einer Breite von mindestens 5 m auszuweisen. In diesem Schutzstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Zufahrten, Gartenanlagen, Wege und sonstigen Befestigungen und Nutzungen nicht zulässig. Bepflanzungen und Eingrünungen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen, der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Die Blaue Richtlinie (5. Auflage der Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Erlass vom 6.4.1999 gemäß § 100 LWG, veröffentlicht im Ministerialblatt des Landes NW Nr. 39 vom 18.6.1999) ist zu beachten.

Die Festsetzung des Gewässerschutzstreifens hat zur Folge, dass die Baugrenze nach Süden zu verschieben ist, da die zum Gebäude zugehörigen Befestigungen und Zuwegungen zu verschieben sind.



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

Für die Erschließung der Grundstücke sind Brücken über das Gewässer erforderlich. Diese sind in Lage und Breite mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Als Vorgabe gilt eine Brücke für zwei Grundstücke, maximale Breite 3m. Für das Vorhaben ist gemäß § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zusammen zu fassen und das Gewässer an nur einer Stelle zu kreuzen. Für diese Gewässerkreuzung ist gemäß § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Der Gewässerbereich ist während der Baumaßnahmen durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Das Gewässer und der zugehörige Schutzstreifen sind nicht an den zukünftigen Bauherrn als Bauland zu veräußern.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

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

#### **Bodenschutz/Altlasten:**

Unmittelbar nördlich des Tennisplatzes befindet der Schacht „Bandstollen Hehlrath südliches Mundloch“, der zum Tagebau Zukunft-West gehört (siehe Lageplan in der Anlage; die angegebene Nummer ist die Schacht-Nr. des Bergamtes). Weitere Informationen liegen mir nicht vor, können aber bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung -Bergbau und Energie-, Herr Brämer, Tel.: 0231 / 54 10 – 163, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund eingeholt werden. (30.07.2003)

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zur Verfügung.

#### **Landschafts- und Naturschutz:**

Der Festsetzung einer 5 - 10 m breiten südlichen Abpflanzung der Grundstücke auf den privaten Flächen kann ich fachlich nicht zustimmen. Ich verweise auf die negativen Erfahrungen in anderen Bebauungsplänen (z. B. am Hastenrather Fließ). Auch die Festsetzung eines einheimischen Hochstamm-Laubbaumes pro Grundstück halte ich nicht für angebracht.

Der ökologische Ausgleich sollte komplett an anderer Stelle erbracht werden.

Um Abstimmung in Bezug auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird gebeten.



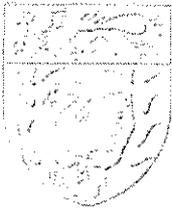
---

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

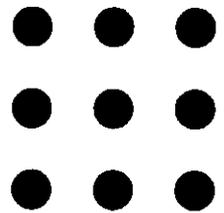
Claudia Strauch

**Anlage**



Kreis Aachen

16



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610/Abteilung für Planung  
und Entwicklung  
Frau Führen  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

AL 61 n. Wt. 2. K.  
26. SEP. 2007  
b.k.

Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung  
und Projektmanagement -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2622  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268

E-Mail  
[Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de](mailto:Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oldenburg

Zimmer  
A 613

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- ol -

Tag  
24. September 2007

**5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde –**

**Ihr Schreiben vom 06.09.2007 / 610.22.10-117/5**

Sehr geehrte Frau Führen,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht:

**A 70 – Umweltamt**

**Wasserwirtschaft:**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken.

Den vorgelegten Unterlagen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Die vorgeschlagenen Festsetzungen stellen zum Teil die gleiche Art der Festschreibung wie bei der 2., 3. und 4. Änd. dieses Bebauungsplanes dar. Hierzu hat es in der Vergangenheit mehrfach Gespräche und textliche Erläuterungen gegeben.

Eine ordnungsgemäße Umsetzung der Festsetzungen zur 2. und 3. Änd. des Bebauungsplanes ist bis heute nicht erfolgt, so dass nicht damit zu rechnen ist, dass die neuen, ähnlichen Festsetzungen eingehalten werden.

Der Stadt Eschweiler wurden Anregungen und Lösungen (z.B. Verschiebung der Baugrenze nach Süden, Erschließung durch eine Zufahrt, Verlegung des Gewässers auf die Südseite des Bebauungsplangebietes) vorgeschlagen. Rückmeldungen hierzu sind bislang nicht erfolgt.



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

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

### **Bodenschutz/Altlasten:**

Es bestehen zunächst Bedenken.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 - Auf dem Felde - liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0003 – ehemalige Deponie Hehlrath –, der Altlastenfläche Kataster-Nr. 5103/0322 – ehemalige Hausmülldeponie Röhe und des Aufschüttungsbereichs des ehemaligen Tagebaus Zukunft West. Nach der Gefährdungsabschätzung der Deponie Röhe durch das Ingenieurbüro HYDR.O aus dem Jahre 2000 wurden in früherer Zeit in der Nähe des Tennisplatzes 62,6 Vol.-% Methan-Gas gemessen (siehe beigefügter Lageplan, Bodenluftmessstelle Büro Claytex, 1988/89). Weitere Informationen hierzu liegen mir nicht vor. Wenn auch bei späteren Messungen (Sanierungsuntersuchung der DMT im Bereich der ehemaligen Deponie Hehlrath in 1994) kein Methangas in diesem Bereich gemessen wurde, sind im Bereich der jetzt geplanten Wohnbebauung vorsorglich Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchzuführen. Es sind mindestens drei Bodenluftmessstellen zu errichten, die jeweils dreimal zu beproben sind. Die Lage der Messstellen ist mit mir abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundwassermessstelle zwischen 1999 und 2002 starke Grundwasserschwankungen gemessen wurden, die in 2002 mit 158,5 m ü. NN ihren bisher gemessenen Höchststand erreichten (Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m). Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird. Theoretisch ist zeitweise eine Ausgasung aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich, bei fallendem Grundwasserspiegel könnte diese jedoch wieder einsetzen.

Darüber hinaus bitte ich um Vorlage der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes K 117.

Nach Vorlage der ergänzenden Unterlagen und Untersuchungsergebnisse erfolgt eine weitere Stellungnahme und Festlegung der ggf. erforderlichen Anforderungen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

### **Landschafts- und Naturschutz:**

Gegen die Ausgleichsmaßnahme 1 „Uferrandstreifen“ auf privater Fläche bestehen erhebliche Bedenken.

Der Ausgleichsmaßnahme 2 „5 – 10 breite südliche Abpflanzung“, ebenfalls auf privaten Flächen, kann ich nicht zustimmen. Ich verweise auf die negativen Erfahrungen in anderen Bebauungsplänen.

Der ökologisch erforderliche Ausgleich sollte komplett extern erbracht werden.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

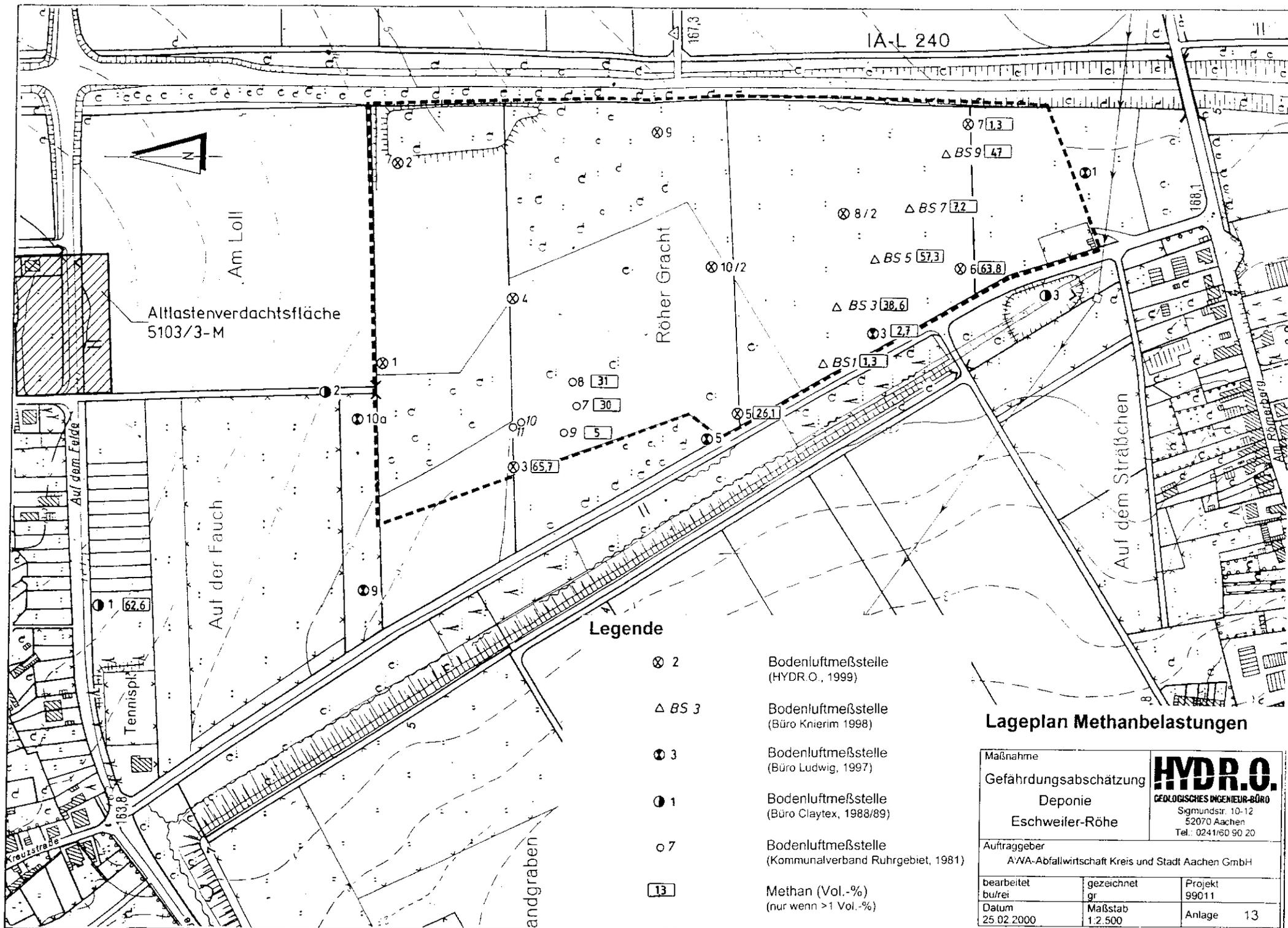


Claudia Strauch

**Anlage**

**Am ..... Durchschrift an:**

- **631/Herr Zehn (19.10.)**
- **661/Frau Assenmacher (19.10.07)**
- **Planungsgruppe MWM**

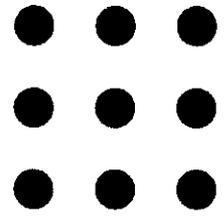


**Legende**

- ⊗ 2 Bodenluftmeßstelle (HYDR.O., 1999)
- △ BS 3 Bodenluftmeßstelle (Büro Knierim 1998)
- ⊙ 3 Bodenluftmeßstelle (Büro Ludwig, 1997)
- ⊙ 1 Bodenluftmeßstelle (Büro Claytex, 1988/89)
- 7 Bodenluftmeßstelle (Kommunalverband Ruhrgebiet, 1981)
- 13 Methan (Vol.-%) (nur wenn >1 Vol.-%)

**Lageplan Methanbelastungen**

Maßnahme		<b>HYDR.O.</b> GEOLOGISCHES INGENIEUR-BÜRO Sigmundstr. 10-12 52070 Aachen Tel.: 0241/60 90 20
Gefährdungsabschätzung		
Deponie Eschweiler-Röhe		
Auftraggeber		
A/WA-Abfallwirtschaft Kreis und Stadt Aachen GmbH		
bearbeitet bul/rei	gezeichnet gr	Projekt 99011
Datum 25.02.2000	Maßstab 1:2.500	Anlage 13



Stadt Eschweiler  
Eing. 29. Jan 2008

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen  
Stadt Eschweiler  
610/Abtl. für Stadtplanung und  
Entwicklung  
Postfach 1328  
52249 Eschweiler

01.01.2008  
Kreis Aachen  
Postfach 500451  
52088 Aachen

h  
1.1.2.

Der Landrat

A 70 Umweltamt  
70.4 Bodenschutz, Altlasten  
und Abfall

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241 / 5198 - 2407  
Zentrale  
0241 / 5198 - 0  
Telefax  
0241 / 5198 - 2268

E-Mail  
Raimunde-Jaeger@Kreis-  
Aachen.de  
Auskunft erteilt  
Frau Jäger

Zimmer  
705  
Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
70.4/2810- 5103/0003jg

Tag  
28.01.08

**5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde -, Stadt  
Eschweiler  
hier: Altlasten**

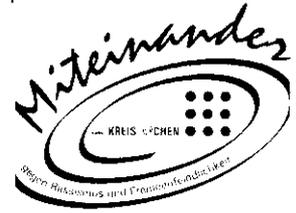
**Bodenluftuntersuchungen des Dipl.-Geol. Eckardt vom 21.01.2008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die in meiner Stellungnahme vom 24.09.2007 geforderten  
Bodenluftuntersuchungen (3 Probenahmen an 3 Bodenluftmessstellen) sind  
inzwischen vorgenommen worden. Die Ergebnisse sind mit Bericht des  
Dipl.-Geol. Eckardt vom 21.01.2008 vorgelegt worden (siehe **Anlage**).

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde –  
bestehen unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken mehr:

- die Empfehlungen des Gutachters, die drei Gaspegel in einem vierteljährlichen Rhythmus weiter zu beproben sowie die Durchführung eines Dauerpumpversuchs an B3 werden als notwendig angesehen
- die Bauwerke im weiteren Umfeld (30-40 m) der Bohrung B 3 sind mit einer Gasdrainage zu versehen
- es wird weiterhin auf den hoch anstehenden Grundwasserspiegel hingewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

---

Die Stellungnahme wird aus rein altlastenrechtlichen und –technischen Gesichtspunkten abgegeben. Andere Rechtsgebiete werden hierdurch nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

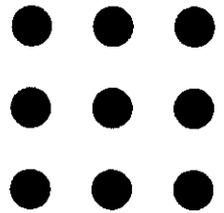
Im Auftrage:

  
(Jäger)

**Anlage – 5. Änderung BP K117 Eschweiler, Ergebnis der Bodenluftuntersuchungen des Dipl.-Geol. Eckardt vom 21.01.2008**



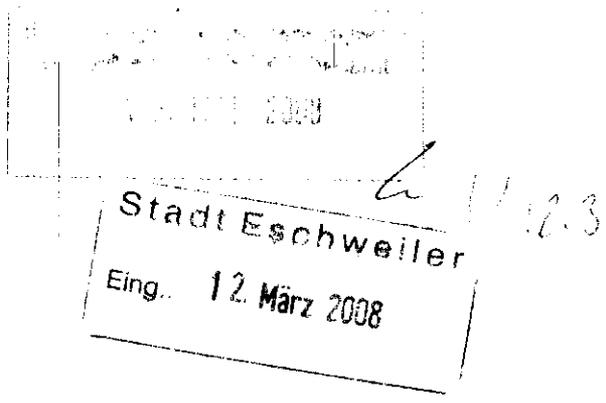
Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Steinstr. 87 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
610 / Abtlg. für Stadtplanung und  
Entwicklung  
Frau Blasberg  
Postfach 1328  
52249 Eschweiler



Gesundheitsamt  
Arbeitsgruppe 53.X

Dienstgebäude  
Steinstraße 87  
52249 Eschweiler

Telefon  
Durchwahl  
02403 / 860 - 200  
Zentrale  
02403 / 860 - 0  
Telefax  
02403 / 860 - 209  
email: [cornelia-konteye@kreis-aachen.de](mailto:cornelia-konteye@kreis-aachen.de)  
Auskunft erteilt  
Frau Dr. Konteye

Zimmer  
O 13

Mein Zeichen  
(bitte angeben)

Tag  
04.03.2008

### Bebauungsplan K 117 – Auf dem Felde – Stadt Eschweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten das Gesundheitsamt um Stellungnahme zum BB- Plan K 117, 5. Änderung. Vorgelegt wurden der BB-Plan selbst sowie das Gutachten des Dipl.-Geologen Eckardt vom 21.01.2008.

Aufgrund der Messergebnisse, die im Rahmen des (Nachweis von Methan, erhöhte Stickstoffkonzentrationen) Gutachtens erhoben wurden, empfehle ich aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes, Gasdrainagen im Planbereich zu errichten. Bei den geplanten Bauwerken sollte auf eine Unterkellerung verzichtet bzw. eine Konstruktion (weiße Wanne) vorgesehen werden, durch die ein Eindringen von Wasser (wegen des zu erwartenden Grundwasseranstiegs) und gasförmigen Stoffen in Kellerräume verhindert wird.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Kontrollmaßnahmen zur Beobachtung der Boden(-luft)-Situation sollten berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Dr. C. Konteye)  
Ärztin für Hygiene und Umweltmedizin



Telefax Zentrale  
02403 / 860 111  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Gesundheitsamt ist mit  
den Buslinien 8, 28, 48, 52  
bis Bushof Eschweiler,  
Industraße, in ca. 3 Minuten  
Fußweg zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000





Endlauf 610

4/21.11.

Stadtbetrieb Eschweiler  
Werkindustrie  
14. Aug. 2003

**Bezirksregierung Arnsberg**  
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Stadt Eschweiler  
Stadtbetrieb Eschweiler  
Bereich Bodenschutz  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

Dienstgebäude  
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund  
Auskunft erteilt  
BVD Brämer  
Telefon  
0231/5410-163  
Telefax  
0231/5410-4-5014  
Email  
thomas.braemer@bezreg-arnsberg.nrw.de  
Mein Zeichen (bitte stets angeben)  
87.75.42-2002-18  
Datum  
11. Aug. 2003

TR

Stadt Eschweiler  
Eing.: 14. Aug. 2003  
StBE

**Mögliche im Altbergbau begründete Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche**  
Stadtgebiet Eschweiler, Ortslage Hehlrath

Schreiben vom 30.07.03 – StBE/Ze

— Sehr geehrter Herr Schulze, sehr geehrter Herr Zehn,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezugsschreiben baten Sie um Auskunft zu 2 Tagesöffnungen des Bergbaus deren Existenz und Lage Sie dem Kartenwerk entnommen haben, das Sie im März d. J. von hier erhielten. Bevor ich Ihnen Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen im nachgefragten Bereich erteile, gestatten Sie mir noch einige Anmerkungen.

Das Ihnen mit Schreiben vom März 2003 zugesandte Kartenwerk der so genannten Stufe 2 ersetzt nicht die gemäß BBauG i.V.m. Beteiligungserlass von 1982 – III A3 901.11 (VIII) – durchzuführende Beteiligung der Bergbehörde.

Um die Beteiligung der Bergbehörde in Baugenehmigungsverfahren sachgerecht zu regeln, wurde von der Bergbehörde in Abstimmung mit der obersten Bauaufsichtsbehörde, Herrn MR Hindermann vom MSWKS NRW, ein dreistufiges Verfahren entwickelt. Dieses Verfahren sieht folgende Schritte vor:

Gleitende Arbeitszeit:  
Servicezeit 08.30 - 12.00 Uhr  
und 13.30 - 15.00 Uhr

Telefon:  
Vermittlung 02 31 / 54 10 - 0

Internet:  
<http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/>  
Email:  
poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de

Konto der Landeskasse Arnsberg  
WestLB Düsseldorf 4008 017 BLZ 300 500 00

Stufe 1: Ausgabe der Übersichtskarte mit den Gemeinden und Städte in NRW, die grundsätzlich durch Nachwirkungen des Altbergbaus betroffen sind.

→ Karte liegt Ihnen bereits vor.

Stufe 2: Auf Nachfrage der betroffenen Gemeinden und Städte übersendet die Bergbehörde ein Kartenwerk, auf dem nach dem derzeitigen Erkenntnisstand konkrete Flächen markiert sind, die durch Nachwirkungen des Altbergbaus betroffen sein können.

→ Kartenwerk liegt Ihnen vor.

Stufe 3: Beteiligung der Bergbehörde im Genehmigungsverfahren nur für Bauvorhaben, die auf den von Nachwirkungen des Altbergbaus möglicherweise betroffenen Flächen geplant sind.

Die Information zu Bereichen mit möglichen Nachwirkungen des Altbergbaus entnehmen die jeweils betroffenen Gemeinden in den Fällen, in denen eine aktuelle Bauleitplanung mit Beteiligung der Bergbehörde nicht vorliegt, dem Kartenwerk der vorgenannten Stufe 2 (s. auch Flussdiagramm).

Der Hintergrund der von meiner Behörde initiierten Aktion (o. a. 3-stufiges Verfahren) stellt sich wie folgt dar:

Hier bestand der Eindruck, dass bei Bauvorhaben innerhalb Nordrhein-Westfalens mögliche im Altbergbau begründete Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche - soweit erforderlich - nicht immer hinreichend berücksichtigt werden. Werden bei konkreten Bauvorhaben bergbauliche Belange außer Acht gelassen, so kann im Einzelfall eine Sachlage entstehen, die im Sinne des Ordnungsbehördengesetzes als Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu bewerten ist.

Die Abwehr von Gefahren, die aus verlassenem nicht mehr der Bergaufsicht unterstehenden Grubenbaue herrühren, fällt in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde, der außerdem gemäß § 24 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW die Pflicht obliegt, eine zwar hinreichend wahrscheinliche jedoch zunächst nur mögliche Gefahrenlage durch entsprechende Untersuchungen vor Ort zu erkunden (Sachverhaltsermittlung). Die Kosten der Untersuchungen, die sich durch

eine nunmehr aufstehende Bebauung im Vergleich zu einer Untersuchung im Vorfeld einer Baugrundsanierung deutlich erhöhen, hat das Land NRW zu tragen. Ergibt die Untersuchung, dass aus Gründen der Gefahrenabwehr Sicherungsmaßnahmen durchzuführen sind, sind diese Kosten häufig ebenfalls vom Land NRW zu tragen, da sich ein ordnungsrechtlich Haftungspflichtiger oftmals nicht ermitteln lässt. Auch die Sicherungskosten sind wegen der aufstehenden Bebauung im Vergleich zu einer Baugrundsanierung deutlich kostenintensiver.

Es ist allerdings bei den Verwaltungsgerichten ein deutlicher Trend zu erkennen, dass in die Störrauswahl (Sicherungskosten) sowohl die Kommunen als Planungsträger und als Bauaufsichtsbehörde als auch die Grundstückseigentümer und die Bauherren einzubeziehen sind.

Da gemäß § 4 BauGB i.V.m. dem so genannten Beteiligungserlass (-III A3-901.11 (VIII) -) die Bergbehörde spätestens seit 1982 als Träger öffentlicher Belange an den Verfahren der Bauleitplanung zu beteiligen ist, ist davon auszugehen, dass die jeweils zuständigen Bauordnungsämter über mögliche im Altbergbau begründete Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche vom Grundsatz her informiert sind (Kennzeichnung der Planflächen gemäß § 5 Abs. 3 bzw. § 9 Abs. 5 BauGB). Eine auf das einzelne Bauvorhaben bezogene Beteiligung der Bergbehörde sollte in den Fällen, in denen sich das Baugrundstück und die gemäß § 5 Abs. 3 und § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Bereiche überschneiden, sichergestellt sein. Eine Beteiligung der Bergbehörde bei Bauvorhaben, die außerhalb der im Rahmen der Bauleitplanung wie vor gekennzeichneten Bereiche liegen, ist nicht erforderlich.

Neben diesem Baurecht jüngeren Datums existieren jedoch offensichtlich auch Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Außenbereichssatzungen, etc. die in der Vergangenheit ohne Beteiligung der Bergbehörde aufgestellt wurden, so dass in diesen Fällen - insbesondere in Verbindung mit dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren - eine im Einzelfall gebotene Verfahrensbeteiligung der Bergbehörde nicht gewährleistet war und ist.

Das nunmehr seitens der Bergbehörde den nach dem derzeitigen Erkenntnisstand betroffenen Kommunen zur Verfügung gestellte Kartenwerk soll mit den vorgenannten Bereichen "alten" Baurechtes verschnitten werden, um festzustellen in welchen Bereichen gebaut wurde bzw. eine Bebauung aktuell geplant ist, ohne bergbauliche Belange zu berücksichtigen.

Für die Grundstücke innerhalb dieser Schnittmenge besteht nicht zwangsläufig eine Gefahr. Sollten sich jedoch hier atypische Baugrundsetzungen, Bodenbewegungen auf unbebauten Grundstücksbereichen oder Risse im Baukörper zeigen, so könnten dies weitere Indizien sein,

die zumindest auf eine latente Gefahrenlage aus verlassenen nicht mehr der Bergaufsicht unterliegenden Grubenbauen hinweisen.

Der Übergang von einer latenten zu einer konkreten Gefahr wird im so genannten „Caroline-Urteil“ des OVG Münster vom 13.09.1995 (-21A2273/91-) wie folgt beschrieben:

*„Eine konkrete Gefahr im Sinne von § 14 OBG NRW ist gegeben, wenn ein Zustand bei ungehindertem Ablauf des Geschehens in überschaubarer Zukunft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu einem Schaden für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit führen würde. Die Annahme einer hinreichenden Wahrscheinlichkeit beruht auf einer Prognose, bei der einerseits nicht die Gewissheit eines Schadenseintrittes bestehen muss, andererseits dessen bloße Möglichkeit nicht ausreicht. Bei oberflächennahen Eingriffen im Rahmen eines Bergbaubetriebes liegt die Annahme einer latenten Gefahr nahe, da die Betriebshandlungen des Bergbaus von vornherein eine im Verhältnis zum Normalmaß erhöhte Gefahrentendenz aufweisen, die sich insbesondere auch bei verlassenen Grubenbauen und –schächten, jedenfalls soweit sie nicht nach dem Stand der Technik entsprechend abgesichert sind, auswirkt. Da diese Gefahr plötzlich und ohne Vorwarnung zu einem Schaden führen kann, dürfen insbesondere in Anbetracht des Umstandes, dass der eintretende Schaden beim Auftreten von Tagesbrüchen sehr hoch sein kann und überragende Rechtsgüter, wie Leib, Leben und Gesundheit, betreffen kann, die Anforderungen an die Konkretisierung der Gefahr nicht zu hoch angesetzt werden.“*

Wird die Gefahrenschwelle nicht überschritten, sind mögliche Schäden am Grundstück und / oder an der Bausubstanz auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundstückseigentümer und ggf. noch zu erreichendem Eigentümer des Bergwerksfeldes bzw. Betreiber des Bergwerkes zu regeln. Eine Zuständigkeit der Bergbehörde als Sonderordnungsbehörde besteht in diesen Fällen nicht.

In nachfolgendem Flussdiagramm habe ich Ihnen die wie vor beschriebenen Zusammenhänge noch mal veranschaulicht.

## „Altes Baurecht“

- = ggf. Sachverhaltsermittlung nach VwVfG und
- = ggf. Gefahrenabwehr nach OBG

## Bauleitplanung nach BauGB oder BBauG i.V.m. Beteiligungserlass von 1982 –III A3-901.11(VIII) –

- = Beteiligung der Bergbehörde nach BauGB und
- = ggf. Beteiligung der Bergbehörde in Baugenehmigungsverfahren
- = ggf. Wiederherstellung der Standfestigkeit des Baugrundes nach BauGB, Landesbauordnung, .....

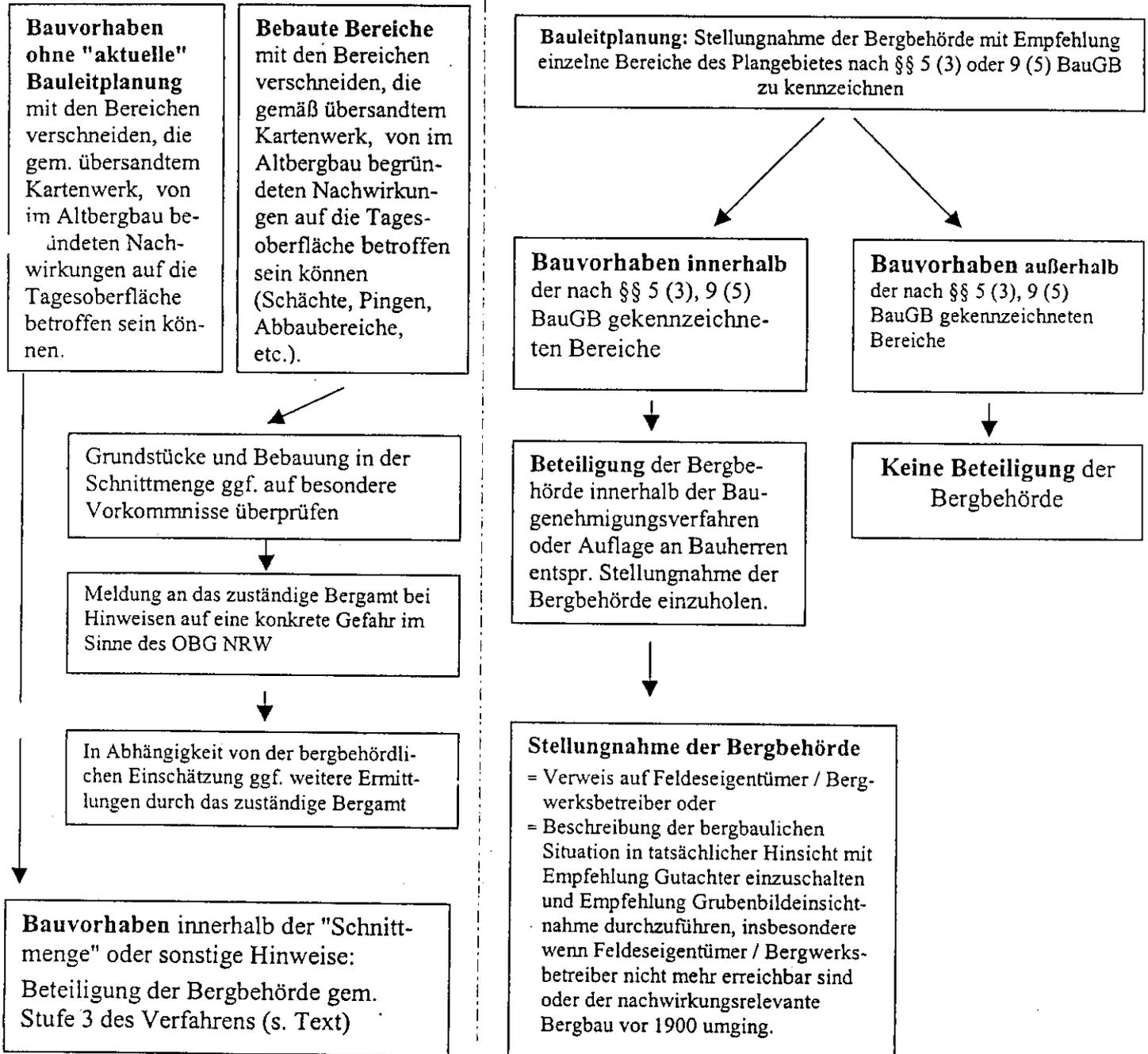


Abbildung: Berücksichtigung altbergbaulicher Belange in Baugenehmigungsverfahren

Da die hier vorliegenden Unterlagen zu den bergbaulichen Aktivitäten in Nordrhein-Westfalen aus den unterschiedlichsten Gründen nicht vollständig sind bzw. bislang nicht abschließend ausgewertet wurden oder in Einzelfällen der Örtlichkeit nicht zweifelsfrei zugeordnet werden können, kann mit der von meiner Behörde vorgeschlagenen Vorgehensweise die Nicht-Berücksichtigung bergbaulicher Belange zwar nicht sicher jedoch mit deutlich erhöhter Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Diese Vorgehensweise dient letztlich der präventiven Gefahrenabwehr und somit auch einer finanziellen Entlastung der öffentlichen Hand, da Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen im Rahmen einer Baugrundsanierung regelmäßig nicht durch die öffentliche Hand finanziert werden müssen.

Wie eingangs bereits formuliert, darf ich Sie daher bitten, das Ihnen nunmehr zur Verfügung stehende Kartenwerk zur altbergbaulichen Situation innerhalb Ihrer kommunalen Zuständigkeit nicht als Ersatz für die gemäß BBauG i.V.m. Beteiligungserlass von 1982 – III A3 901.11 (VIII) – durchzuführende Beteiligung der Bergbehörde zu betrachten. Über die vorgetragenen Argumente hinaus sind bergbauliche Altlasten (Altstandorte und Altablagerungen) nicht Gegenstand des Kartenwerkes.

Hinsichtlich der beiden in Rede stehenden verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus im Randbereich der Ortslage Hehraths kann Folgendes ausgeführt werden:

Bei den beiden stillgelegten Tagesöffnungen handelt es sich um Mundlöcher so genannter „Entwässerungsstrecken“, die im Randgebiet des ehemaligen Braunkohlentagebaues „Zukunft-West“ angelegt worden sind.

Das westlich des Plangebietes liegende Mundloch ist Zugang einer Strecke, die den hiesigen Unterlagen zur Folge im Niveau von ca. + 124 m NN aufgefahren worden ist und die in westlicher Richtung, also vom Plangebiet weg, verläuft. Das nordöstlich liegende Mundloch ist Öffnung einer Strecke, die bei etwa + 125 m NN aufgefahren wurde, von dort zwar auch in südlicher Richtung verläuft, allerdings das Plangebiet allenfalls in dessen äußersten östlichen Bereich berührt. Beide Strecken, deren Querschnitt bei etwa 2,5 m<sup>2</sup> lag, sind im Jahre 1965 mit Sand und Lehm verfüllt (verspült) worden. Nach der Rekultivierung des ehemaligen Tagebaues liegen die stillgelegten Grubenbaue nunmehr unter einer Überdeckung von etwa 30-35 m. Bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche des Planbereichs, verursacht durch diese Entwässerungsstrecken, sind nach allgemeiner Lehrmeinung nicht zu erwarten.

Eine Bergbau-Altlast-Verdachtsfläche ist nach den hier vorliegenden Unterlagen im Plangebietsbereich nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

*Breuer*  
(Breuer)



12.11.2005

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 27 64 • D-52325 Düren

Flussgebietsmanagement

Auskunft erteilt:

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28

Herr Hoppmann

52233 Eschweiler

Städt. Eifel-Rur

Verwaltungsgebäude:  
Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

12.11.2005

Telefon (02421)-494-1312  
Telefax (02421)-494-1019  
email: [hoppmann\\_a@wver.de](mailto:hoppmann_a@wver.de)

430.10-020-0103  
BLPL\_\_04783

Ihr Zeichen  
610.22.10-  
K117/5

Ihre Nachricht vom  
05.04.2006

Unser Zeichen  
4.3 Hop/Lt 4783

Datum  
10.05.2006

### Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

**hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel – Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Erschließung der Bebauung soll über Zufahrten für jeweils 2 Wohngebäude erfolgen. Der direkt angrenzende Unterlauf ist in gleicher Weise erschlossen worden. Die Errichtung von derart vielen aufeinander folgenden Brücken stellt einen erheblichen Eingriff in den ökologischen Zustand des relativ kleinen Gewässers dar. Darüber hinaus stellen die bereits vorhandenen Überfahrten eine Unterhaltungerschwernis dar, die durch die geplanten zusätzliche Brücken noch weiter anwachsen wird.

Ferner hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Anlieger die Böschungen auf deren Parzellen mit nicht standortgerechtem, Boden deckendem Gehölz bepflanzen, was erstens negativen Einfluss auf die Hydraulik bei diesem kleinen Gewässerprofil haben wird und zweitens für ein uneinheitliches, ständig wechselndes Gewässerbild sorgt.

Wegen der oben beschriebenen Problemen und der negativen zurückliegenden Erfahrungen in diesem Bereich bestehen gegen den Bebauungsplan Bedenken. Wir bitten darüber nachzudenken, ob das Plangebiet nicht über den direkt angrenzenden Feldweg von hinten herum erschlossen werden kann.

Verbandsrat:	Paul Larue, Vorsitzender	Sparkasse Düren,	Konto 169 060,	BLZ 395 501 10
Vorstand:	Dr.-Ing. Wolfgang Firk	Dresdner Bank Aachen,	Konto 2 504 200,	BLZ 390 800 05
	Eisenbahnstraße 5, 52353 Düren	Deutsche Bank Düren,	Konto 8111189,	BLZ 395 700 61
	Internet: <a href="http://www.wver.de">www.wver.de</a>			

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Flussgebietsmanagement**

Auskunft erteilt:

Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:  
Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

Telefon (02421) 494-1312

Telefax (02421) 494-1019

E-Mail: [hoppmann\\_a@WVER.de](mailto:hoppmann_a@WVER.de)

Internet: [www.wvver.de](http://www.wvver.de)

402 10-020-0102  
BLPL\_05765

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Eschweiler  
29. Okt. 2007  
650

Ihr Zeichen  
610.22.10-117/5

Ihre Nachricht vom  
06.09.2007

Unser Zeichen  
4.02 Hop/RL 5765

Datum  
22.10.2007

## 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde - hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bedenken gegen die Bebauung gemäß unserer Stellungnahme vom 08.03.2006 (4. Änderung 10.05.2006 = 5. AND.) werden weiterhin aufrechterhalten.

Wir bitten im weiteren Abwägungsprozess folgende Planungsvariante zu berücksichtigen:

Anlässlich eines Erörterungstermins zur Verlegung des Helrathes Baches im Bereich des neuen Autohauses Koch beim Kreis Aachen am 22.03.2007, bei dem auch Vertreter der Stadt Eschweiler anwesend waren, wurde über die Alternative diskutiert, den Helrathes Bach aufgrund der hydraulischen und ökologischen Probleme in diesem Bereich auf die rückwärtige Seite der Bebauung zu verlegen und diesen Arm dann mit an den neu zu gestaltenden Arm beim Autohaus Koch anzuschließen. Diese Variante wurde allseits – vor allem auch von der UWB und der ULB des Kreises – begrüßt, zumal dies auch bereits bei der Planung des Ingenieurbüros Achten + Jansen für das Autohaus berücksichtigt wurde. Von dieser sinnvollen Alternative ist nunmehr in den Bebauungsplanunterlagen keine Rede mehr.

Für die Stadt und vor allem den künftigen Bauherrn hätte diese Lösung den Vorteil, dass dann die Überfahrten incl. der erforderlichen Genehmigungen nach § 99 LWG

---

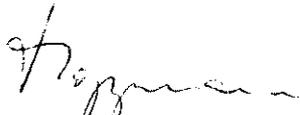
Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX  
Dresdner Bank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390  
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDEK395

überflüssig wären und das Gewässer von weiteren naturfernen Eingriffen verschont bliebe.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hoppmann', written in a cursive style.

(Hoppmann)

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

**Flussgebietsmanagement**

Auskunft erteilt:

**Herr Hoppmann**

Verwaltungsgebäude:  
Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

Telefon (02421)-494-1312  
Telefax (02421)-494-1019  
email: hoppmann a.@wver.de

430.10-020-01-03  
BLPL\_04615

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihr Zeichen  
610.22.10-117/4

Ihre Nachricht vom  
02.02.2006

Unser Zeichen  
4.3 Hop/Lt 4615

Datum  
08.03.2006

**Aufstellung der 4. Änderung des BP 117 -Auf dem Felde-**

**hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel – Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Erschliessung der Bebauung soll über Zufahrten für jeweils 2 Wohngebäude erfolgen. Der direkt angrenzende Oberlauf ist in gleicher Weise erschlossen worden. Die Errichtung von derart vielen aufeinanderfolgenden Brücken stellt einen erheblichen Eingriff in den ökologischen Zustand des relativ kleinen Gewässers dar. Darüberhinaus stellen die bereits vorhandenen Überfahrten eine Unterhaltungserschwerung dar, die durch die geplanten zusätzliche Brücken noch weiter anwachsen wird.

Ferner hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Anlieger die Böschungen auf deren Parzellen mit nicht standortgerechtem, bodendeckendem Gehölz bepflanzen, was erstens negativen Einfluss auf die Hydraulik bei diesem kleinen Gewässerprofil haben wird und zweitens für ein uneinheitliches, ständig wechselndes Gewässerbild sorgt.

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender  
Vorstand: Dr.-Ing. Wolfgang Firk  
Eisenbahnstraße 5, 52353 Düren  
Internet: www.wver.de

Sparkasse Düren, Konto 169 060, BLZ 395 501 10  
Dresdner Bank Aachen, Konto 2 504 200, BLZ 390 800 05  
Deutsche Bank Düren, Konto 8111189, BLZ 395 700 61

Wegen der oben beschriebenen Problemen und der negativen zurückliegenden Erfahrungen in diesem Bereich bestehen gegen den Bebauungsplan Bedenken. Wie bitten darüber nachzudenken, ob das Plangebiet nicht über den direkt angrenzenden Feldweg von hinten herum erschlossen werden kann. Erstens wären dann die Überfahrten incl. der erforderlichen Genehmigungen nach § 99 LWG überflüssig und zweitens bliebe das Gewässer von weiteren naturfernen Eingriffen verschont.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.

(Hoppmann)



# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

etc

☐ Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28  
  
52233 Eschweiler



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.220.10-K117/5, 05.05.2006	26.1.2. Wz	-508, Herr Wirtz	02.05.2006
hier eingegangen am: 06.04.2006			

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 117 „ auf dem Felde“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Hehlrath.

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren keine Bedenken.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser der Dächer und Terrassen bestehen keine Bedenken. Da zur Straßenentwässerung keine Angaben gemacht wurden bitte ich dieses im weiteren Verfahren noch nachzuholen.

Im Auftrag

Wirtz

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

[www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)

Diensträume  
☑ Franzstraße 49  
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale  
(02 41) 45 7-0

Telefax  
(02 41) 45 72 91

Bankverbindung  
Landeskasse Köln  
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf  
BLZ 300 500 00

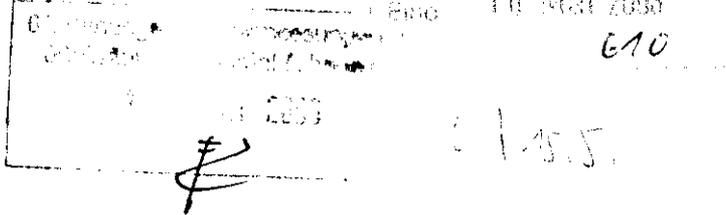
Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.



# Bergamt Düren

Bergamt Düren · Josef-Schregel-Straße 21 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



Josef-Schregel-Straße 21  
52349 Düren  
Telefon (0 24 21) 94 40-0  
Telefax (0 24 21) 40 45 21

08. Mai 2006

Auskunft erteilt  
**Herr Jung**  
Tel.: (0 24 21) 94 40 27  
Fax.: (0 24 21) 94 40 40  
E-Mail:Dieter.Jung@Berga-DR.NRW.DE  
Geschäftszeichen  
52.20-03-07

## **Bauleitplanung der Stadt Eschweiler; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde-**

Ihr Schreiben vom 12.04.2006 -610.22.10-K117/5-  
Meine Schreiben vom 29.01.1980 und 07.04.1988

Anlage: 2 Lagepläne

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der von Ihnen geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 –Auf dem Felde-  
verweise ich zunächst auf meine Stellungnahmen vom 29.01.1980 und 07.04.1988 im Rahmen  
der Anhörung der gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Zusammenfassend wird nochmals auf nachfolgendes hingewiesen:

Durch das Plangebiet verläuft die ehem. Abbaugrenze des Braunkohlentagebaus Zukunft-West  
(Anlage 2).

Die Verkippung erfolgte hier im Jahre 1964. In der Regel ist davon auszugehen, dass  
Kippensetzungen nach rd. 15 Jahren abgeklungen sind, dennoch ist eine Bebauung gerade in  
der Übergangszone zwischen dem gewachsenen und gekippten Bodenmaterial sehr  
problematisch, da gerade hier wegen des ehemaligen Böschungssystems auch zukünftig mit  
unterschiedlichen Bodenbewegungen zu rechnen sein wird, die einen unmittelbaren Einfluss  
auf die Standsicherheit eines Gebäudes haben können.

Als Baugrund steht hier aufgeschütteter Boden an, der wegen seiner stark wechselnden  
Zusammensetzung und unterschiedlichen Mächtigkeit besonderer Überlegungen und  
gegebenenfalls Untersuchung bei der Wahl der Gründung erforderlich macht, die der  
festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.

Ferner befinden sich in dem Verfahrensgebiet eine ehemalige Entwässerungsstrecke, sowie das südliche Mundloch und ein Teil des ehemaligen Bandstollen Hehrath. Die Entwässerungsstrecke ist 1965 mit Sand und Lehm verspült worden. Der Bandstollen wurde durch Schleuderversatz mit Kies gesichert; das südliche Mundloch ist vermauert worden.

54.

Die Koordinaten des Stollenmundloches sind aus der Betriebskarte M = 1:2000 abgegriffen worden und lauten

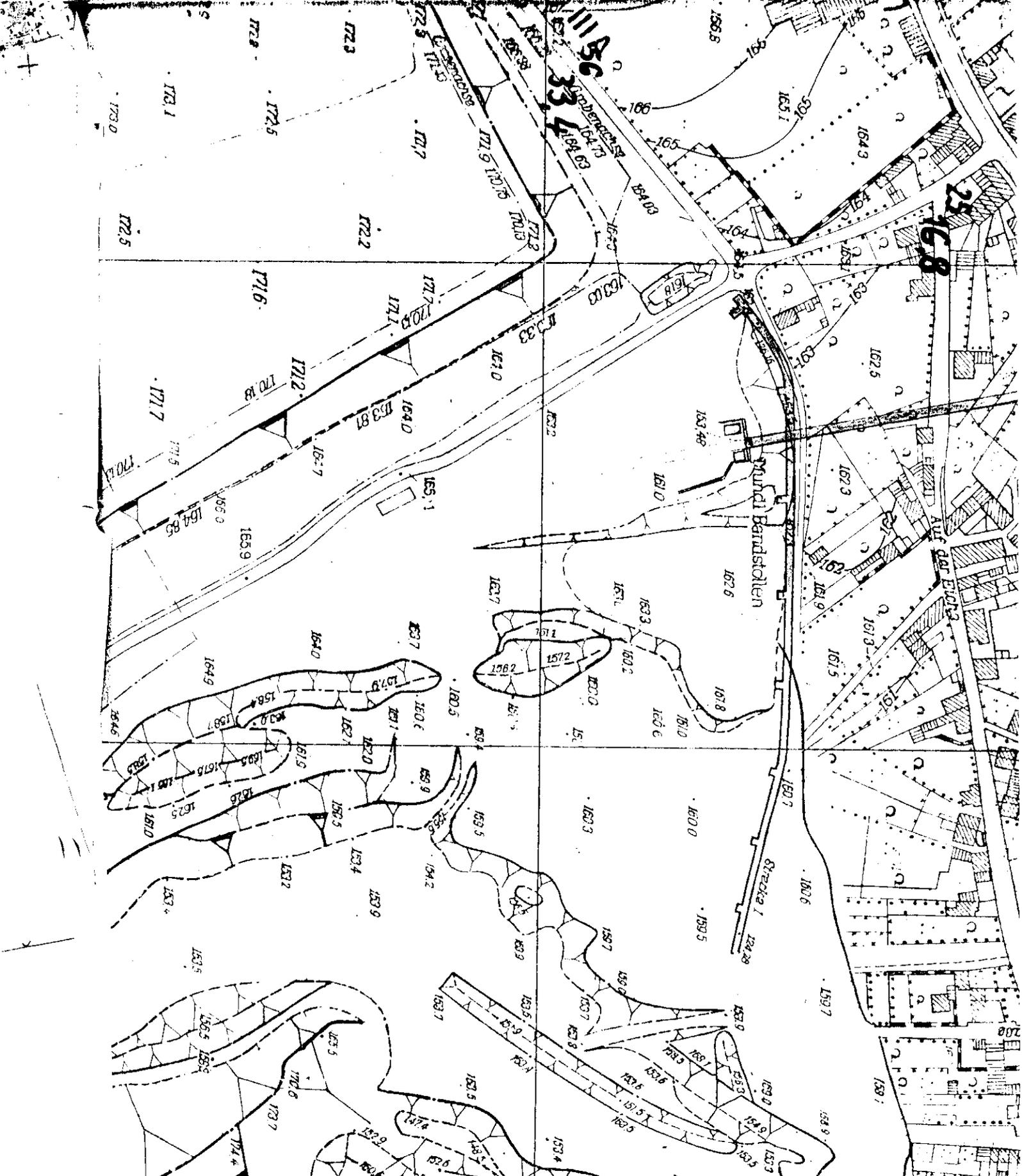
Rechtswert:	25 170 83 m	} ( LIEGT IM GELTUNGSBEREICH K 117, 4 AWD ) <u>TL</u> 25/05/07
Hochwert:	56 334 80 m	
Höhe über NN:	124,3 m	

Lage und Ausdehnung der verlassenen Grubenbaue entnehmen Sie bitte der beigelegten Betriebskarte, Stand November 1964, im Maßstab 1:2000 (Anlage 1).

Ich schlage eine diesbezügliche Kennzeichnung im Betriebsplan vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

  
(Elke Glebsattel)



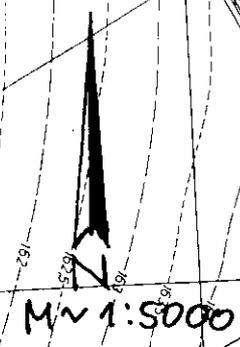
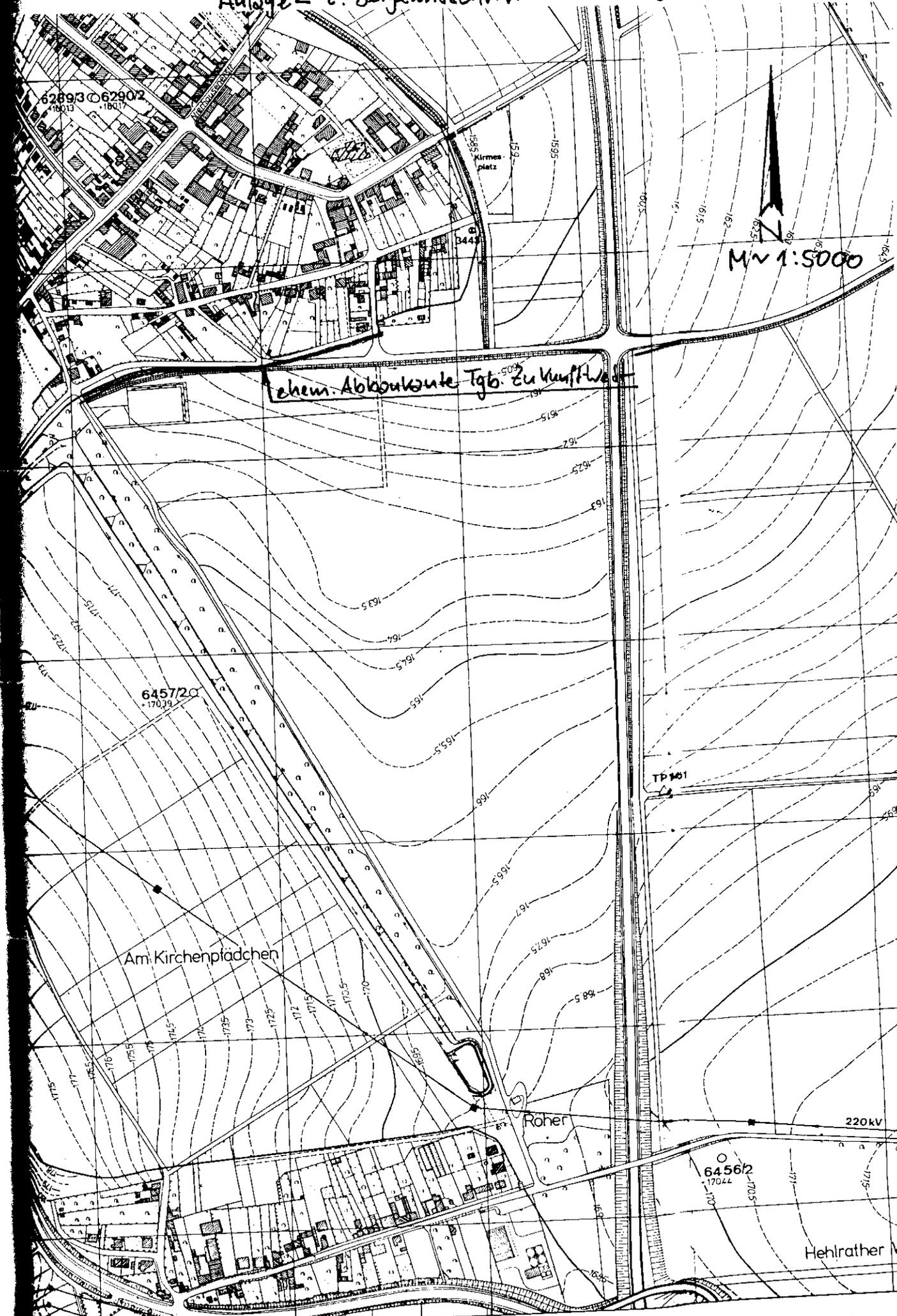
*Aulange 1*

**1:2000**

Betriebszustand Tagebau Zukunft

November 1964

Ingenieurbüro  
 Josef G. ...  
 ...



Lehem. Abkante Tgb. zu Kuffl. W.

Am Kirchenplädchen

Rohrer

220kV

Hehrather W.

Anlage 2

Bergzunterschv. v. 07.04.1988 Az 52.20-3-717

**Von:** "Ritz Roswitha" <roswitha.ritz@ewv.de>  
**An:** <annette.blasberg@eschweiler.de>  
**Datum:** 12.4.06 11.33 Uhr  
**Betreff:** K 117, Auf dem Felde

Guten Tag Frau Blasberg,  
gegen die Änderung des og. BP bestehen aus Sicht der Gas- und Stromversorgung keine Bedenken. Zur Vermeidung der Kreuzung des Bachlaufes mit einzelnen Hausanschlüssen schlagen wir vor die vorh. parallelführenden Leitungen für Gas und Strom ab Haus Nr. 10 zu verlängern. Hierzu müsste ein Geh- und Leitungsrecht vor den Häusern eingetragen werden.

Freundliche Grüße  
Roswitha Ritz  
EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH  
Zum Hagelkreuz 16  
52249 Eschweiler

Tel. +49 (0) 2402 1011241  
Fax +49 (0) 2402 101521241

mailto: [roswitha.ritz@ewv.de](mailto:roswitha.ritz@ewv.de)  
[www.ewv.de](http://www.ewv.de)

Der Inhalt dieser E-Mail und aller Anlagen ist vertraulich und enthält rechtlich geschützte Informationen. Er ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat oder dessen Vertreter sind, setzen Sie sich bitte mit dem Absender dieser E-Mail in Verbindung und löschen Sie diese E-Mail von Ihrem Computer. Jede Form der Nutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts fehlgeleiteter E-Mails ist unzulässig.

This e-mail message and all attachments transmitted with it are intended solely for the use of the addressee and may contain legally privileged and confidential information. If the reader of this message is not the intended recipient, or an employee or agent responsible for delivering this message to the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution, copying, or other use of this message or its attachments is strictly prohibited. If you have received this message in error, please notify the sender immediately by replying to this message and please delete it from your computer.