



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**227/05**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: 02.09.2005


| Beratungsfolge      |                                     | Sitzungsdatum | TOP |
|---------------------|-------------------------------------|---------------|-----|
| 1. Beschlussfassung | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | 14.09.2005    |     |
| 2.                  |                                     |               |     |
| 3.                  |                                     |               |     |
| 4.                  |                                     |               |     |

## Bebauungsplan 194 - Am Mühlengraben -

hier: - Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
- Aufhebung der bisherigen Beschlüsse zum Bebauungsplan W 194 - Mühlengraben-

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans W 194 - Mühlengraben - vom 27.10.1988 sowie des Beschlusses zur Bürgerbeteiligung vom 21.06.1989 wird beschlossen.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 194 - Am Mühlengraben - gemäß § 2 (1) BauGB im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- III. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

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

## **Sachverhalt**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 194 - Am Mühlengraben - liegt am westlichen Siedlungsrand Weisweilers, südöstlich der Dürener Straße, am Fuße der bebauten ehemaligen Halde Weisweiler. Es schließt im Norden einen vorhandenen kleineren Siedlungsbereich (ehemalige Werkssiedlung) ein. Anfragen von Bewohnern dieser Siedlung zu Erweiterungsmöglichkeiten ergaben die Notwendigkeit, Ende der 1980-er Jahre eine städtebauliche Konzeption für diesen Bereich zu erarbeiten. Ziel dieser Konzeption war eine Abrundung des Siedlungsraums unter Einbindung der vorhandenen Strukturen. Aus diesem Grund beschloss der Rat der Stadt Eschweiler am 27.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplans W 194 - Am Mühlengraben -.

Noch vor dem Beschluss des Rates am 21.06.1989, die Bürger am Planverfahren zu beteiligen, wurden Stellungnahmen zum Plankonzept von den Trägern öffentlicher Belange eingeholt. Das Ergebnis dieser Beteiligung sowie der Sachstand zum Planverfahren wurde dem Planungs- und Umweltausschuss auf Antrag der CDU zuletzt in seiner Sitzung am 10.06.1998 mitgeteilt (Anlage 2).

Die (teilweise) Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus diesem ersten Bebauungsplanverfahren sowie die Aufgabe der an das Plangebiet angrenzenden Fischzucht erfordern eine Überarbeitung des Plankonzeptes sowie eine Ausweitung des Geltungsbereiches.

Ziel und Zweck der Planung ist weiterhin die städtebauliche Arrondierung der benachbarten Wohngebiete des Stadtteils Weisweiler in Nachbarschaft zum Grünband der Indeaue und der Parkanlage ‚Auf dem Driesch‘. Mit der Entwicklung des Wohngebietes zwischen Dürener Straße und Mühlengraben schließt sich der Ring der Bebauung um die markante ehemalige Halde. Mit der Entwicklung der ‚Wohninsel‘ im Bereich der Fischteiche wird eine ehemals industriell genutzte Fläche (Klärateiche des ehemaligen Kraftwerkes Weisweiler) aufgewertet und einer hochwertigeren Nutzung zugeführt.

Der geschützte Landschaftsbestandteil der ehemaligen Bahntrasse wird in die Planung integriert. Zu der waldbestandenen Böschung im Osten des Plangebietes wird ein Schutzstreifen / Waldsaum entwickelt, der gleichzeitig die Funktion einer Ausgleichsfläche erhält.

Das Plangebiet wird über das vorhandene, jedoch noch auszubauende Wegenetz erschlossen. Mehrere Stichstraßen mit Wendeanlagen erschließen die Baugrundstücke. Das Plangebiet ist sowohl über die Dürener Straße als auch über Fuß- und Radwege gut an den Stadtteil Weisweiler angebunden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans W 194 - Mühlengraben - vom 27.10.1988 sowie des Beschlusses zur Bürgerbeteiligung vom 21.06.1989 aufzuheben. Gleichzeitig empfiehlt die Verwaltung, die Aufstellung des Bebauungsplanes 194 - Am Mühlengraben - sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

## **Gutachten**

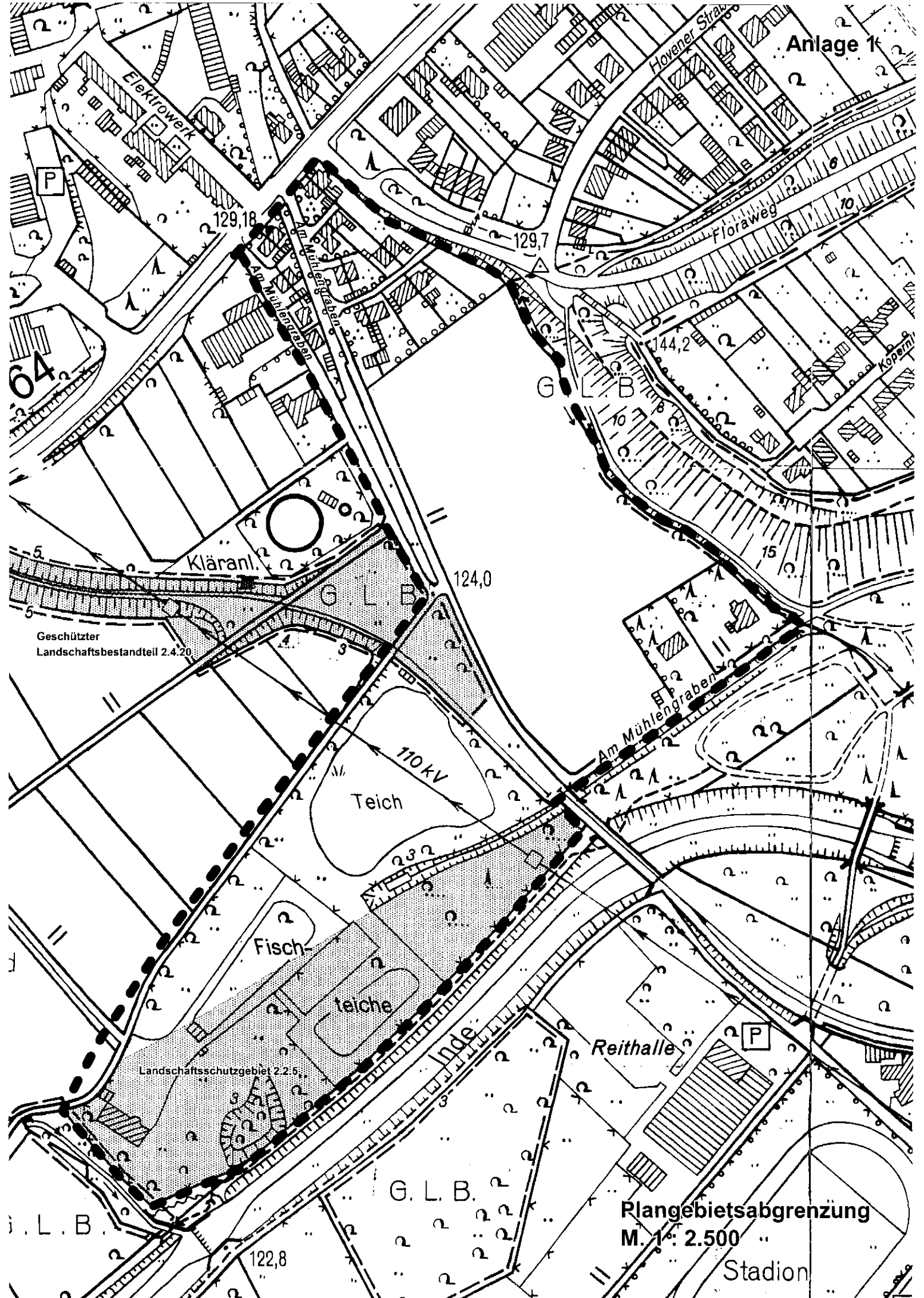
Der gesetzlichen Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäss § 2 Abs. 4 BauGB muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bis zur öffentlichen Auslegung Rechnung getragen werden.

## **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Städtisches Eigentum ist nicht betroffen. Für die Weiterführung des Verfahrens notwendige Gutachten sind durch einen Investor zu beauftragen, Erschließungsmaßnahmen sowie notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls durch einen Investor durchzuführen.

## **Anlagen**

1. Plangebietsabgrenzung
2. Vorlage 263/98
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Begründung zum Planentwurf



Anlage 1

Elektrowerk

129,18

129,7

144,2

Klärantl.

124,0

Geschützter  
Landschaftsbestandteil 2.4.20

110 KV  
Teich

Am Mühlengraben

Fisch-  
teiche

Landschaftsschutzgebiet 2.2.5

Reithalle

Plangebietsabgrenzung  
M. 1: 2.500

Stadion

122,8

G. L. B.

VORLAGE

Amt/Abt. 610/Planungsabteilung


|                 |
|-----------------|
| Nr. 263 / 98    |
| Datum 03.6.1998 |
| Sitzungsdatum   |
| TOP             |

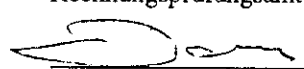
|                                     |                              |                      |          |                |               |        |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------|----------------|---------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Zur Vorberatung an:          | Zur Kenntnisgabe an: | öffentl. | nicht öffentl. | Sitzungsdatum | TOP    |
| 1.                                  | Planungs- und Umweltausschuß |                      | x        |                | 10.06.98      | A.17.4 |
| 2.                                  |                              |                      |          |                |               |        |
| 3.                                  |                              |                      |          |                |               |        |
| <input type="checkbox"/>            | Zur Beschlußfassung an:      |                      |          |                |               |        |

Betr.: Bebauungsplan "Am Mühlengraben" in Weisweiler;  
hier: Anträge der CDU-Stadtratsfraktion vom 25.08.1994 und  
21.04.1998

Beschlußentwurf

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

i. V. 

|                                     |                            |   |                            |                            |                            |                            |                    |
|-------------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gesehen                    | Rechnungsprüfungsamt  |                            |                            |                            |                            |                    |
| <input type="checkbox"/>            | Vorgeprüft                 |  |                            |                            |                            |                            |                    |
|                                     |                            | Unterschrift  |                            |                            |                            |                            |                    |
| <b>Kennzeichnung</b>                | <b>1</b>                   | <b>Vorberaten</b>   | <b>2</b>                   | <b>Vorberaten</b>          | <b>3</b>                   | <b>Beschlossen</b>         |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | zugestimmt                 | <input type="checkbox"/>  | zugestimmt                 | <input type="checkbox"/>   | zugestimmt                 | <input type="checkbox"/>   | zugestimmt         |
| <input type="checkbox"/>            | abgelehnt                  | <input type="checkbox"/>  | abgelehnt                  | <input type="checkbox"/>   | abgelehnt                  | <input type="checkbox"/>   | abgelehnt          |
| <input type="checkbox"/>            | zurückgestellt             | <input type="checkbox"/>  | zurückgestellt             | <input type="checkbox"/>   | zurückgestellt             | <input type="checkbox"/>   | zurückgestellt     |
| <b>Abstimmungsergebnis</b>          | <b>Abstimmungsergebnis</b> | <b>Abstimmungsergebnis</b>  | <b>Abstimmungsergebnis</b> | <b>Abstimmungsergebnis</b> | <b>Abstimmungsergebnis</b> | <b>Abstimmungsergebnis</b> |                    |
| <input type="checkbox"/>            | einstimmig                 | <input type="checkbox"/>  | einstimmig                 | <input type="checkbox"/>   | einstimmig                 | <input type="checkbox"/>   | einstimmig         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | ja 26 (CDU -Fraktion)      | <input type="checkbox"/>  | ja ( -Fraktion)            | <input type="checkbox"/>   | ja ( -Fraktion)            | <input type="checkbox"/>   | ja ( -Fraktion)    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | nein 1 (Bürgerfraktion)    | <input type="checkbox"/>  | nein ( -Fraktion)          | <input type="checkbox"/>   | nein ( -Fraktion)          | <input type="checkbox"/>   | nein ( -Fraktion)  |
| <input type="checkbox"/>            | Enth. ( -Fraktion)         | <input type="checkbox"/>  | Enth. ( -Fraktion)         | <input type="checkbox"/>   | Enth. ( -Fraktion)         | <input type="checkbox"/>   | Enth. ( -Fraktion) |
| M. Sinus                            | 10/98                      |   |                            |                            |                            |                            |                    |

## Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 21.04.1998 (Anlage 1) bittet die CDU-Stadtratsfraktion um einen Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. 194 - Am Mühlengraben - in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses, dies auch mit Bezug auf ihren Antrag vom 25.08.1994.

Das Bebauungsplanverfahren und die parallel laufende Flächennutzungsplanänderung wurden aufgrund anderer Prioritäten sowie anderweitiger Planungsüberlegungen in der Nachbarschaft über einen längeren Zeitraum nicht weitergeführt. Zum Planinhalt und zur Problematik des Verfahrens wird auf den Sachstandsbericht/ Verwaltungsvorlage Nr. 752/94 vom 28.11.1994 (Anlage 2) verwiesen.

Zur Immissionsproblematik liegen zusätzliche Erkenntnisse aus der weiteren Bearbeitung im Jahre 1995 vor. Nach Einschätzung des Gutachters ist der erforderliche Lärmschutz im Bebauungsplangebiet und/oder ggfl. an der Kläranlage des Elektrowerkes grundsätzlich realisierbar. Die ergänzende Untersuchung zum Geruchsgutachten (2. Phase/Ausbreitungsrechnung) wurde im März 1995 beauftragt. Nach dem Ergebnis der Untersuchung vom Mai 1995 sind von der Kläranlage des Elektrowerkes für das Bebauungsplangebiet keine Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten.

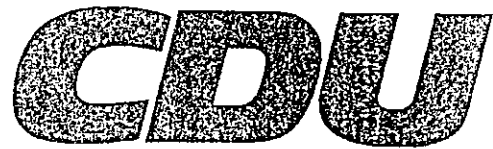
Bezüglich des Baumbestandes im Bereich der benachbarten Haldenböschung hat ebenfalls im Jahre 1995 ein Ortstermin mit der Unteren Landschaftsbehörde stattgefunden. Nach dem Ergebnis des Termins wird seitens der Landschaftsbehörde eine Zustimmung zum Fällen der Bäume nicht erteilt, so daß der erforderliche Sicherheitsabstand bei der Planung zu berücksichtigen ist. Die Haldenböschung, in deren Bereich sich der Baumbestand befindet, ist als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Im Westen grenzt das Plangebiet ebenfalls an einen geschützten Landschaftsbestandteil an. Auch hier wird ein Sicherheitsabstand von 35 m zu dem vorh. Baumbestand gefordert.

Die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich Am Mühlengraben ist aus städtebaulicher Sicht, auch im Hinblick auf die Nachfrage in Weisweiler, nach wie vor sinnvoll. Bei einer Weiterführung des Planverfahrens stellt sich aus heutiger Sicht allerdings die Frage, ob dies durch Planung der Stadt oder durch ein vom Eigentümer beauftragtes Planungsbüro ggfl. in Zusammenarbeit mit einem Investor bzw. Erschließungsträger erfolgen soll.

Die Verwaltung empfiehlt, den Sachstandsbericht zur Kenntnis zu nehmen.

## Anlagen

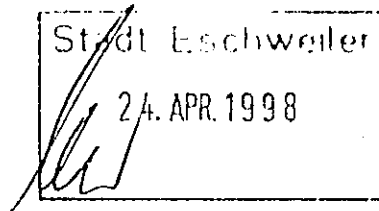
1. Antrag der CDU-Stadtratsfraktion vom 21.04.1998
2. Vorlage Nr. 752/94 vom 28.11.1994



FRAKTION IM RAT DER STADT ESCHWEILER

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler - Hovener Straße 4 - 52249 Eschweiler

Herrn  
Bürgermeister Esser  
Rathausplatz 1  
  
52249 Eschweiler



Fraktionsbüro  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler  
Tel. 0 24 03 / 7 14 04  
Fax 0 24 03 / 7 15 15

21.04.1998

**Bebauungsplan "Am Mühlengraben" in Weisweiler;  
hier: CDU-Antrag vom 25.08.1994**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

nachdem die Expansionsbestrebungen der Fa. Zschiedrich im Bereich "Am Mühlengraben" seitens der Fa. nicht weiter verfolgt werden, möchten wir auf Anregung unseres Sachkundigen Bürgers Horst Felber nochmals unseren Antrag vom 25.08.1994 aufgreifen und anregen, das Bebauungsplanverfahren "Am Mühlengraben" nun bis zur Baureife weiter zu verfolgen.

Aus diesem Grunde beantragt die CDU-Fraktion, für die nächste Sitzung des PI/UmweltA in einem besonderen TOP einen Sachstandsbericht zum Bebauungsplanverfahren "Am Mühlengraben" zu erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Frank-Josef Dittrich  
Fraktionsvorsitzender

FK SPD-, UWG- und Bündnis 90/Grüne-Fraktion.

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Vorsitzender:        | Geschäftsführer:       |
| Franz-Josef Dittrich | Manfred Groß           |
| Röthgener Straße 25  | Hovener Straße 4       |
| 52249 Eschweiler     | 52249 Eschweiler       |
| Tel. 0 24 03 / 46 19 | Tel. 0 24 03 / 6 62 40 |

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Geschäftszeiten:          | Bankverbindung:  |
| Mo: 15.00 - 18.00 Uhr     | Sparkasse Aachen |
| Di + Mi: 8.00 - 12.00 Uhr | BLZ 390 500 00   |
| Do: 8.00 - 12.00 Uhr      | Konto Nummer:    |
| 15.00 - 18.00 Uhr         | 3 501 103        |

Stadt Eschweiler  
 Der Stadtdirektor  
 Amt/Abt. 610/Planungsabteilung

**VORLAGE**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Nr. <u>752/94</u>       |        |
| Datum <u>28.11.1994</u> |        |
| Sitzungsdatum           | T O P  |
| 07.12.1994              | A 25.1 |

|  |   |          |                |
|--|---|----------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Zur Vorberatung an:     | <input checked="" type="checkbox"/> Zur Kenntnissgabe an: | öffentl. | nicht öffentl. |
| 1. Planungsausschuß                              |   | x        |                |
| 2.   |   |          |                |
| 3.   |   |          |                |
| <input type="checkbox"/> Zur Beschlußfassung an: |   |          |                |

Betr.: Bebauungsplan Nr. 194 - Am Mühlengraben -  
 hier: Sachstandsbericht

Beschlußentwurf

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

*Handwritten signature*

|   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Gesehen  | Rechnungsprüfungsamt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Im Rahmen der Termin- und Beschlußüberwachung gesehen |                      |
| <input type="checkbox"/> Vorgeprüft   |                      |
| <i>Handwritten signature</i>  |                      |
| Unterschrift  |                      |

|  |   |  |   |  |   |   |
|--|---|--|---|--|---|---|
| <b>Vorberaten</b><br><input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt<br>Abstimmungsergebnis :<br><input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> Ja( -Fraktion )<br><input type="checkbox"/> Nein( -Fraktion )<br><input type="checkbox"/> Enth.( -Fraktion ) | 1 | <b>Vorberaten</b><br><input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt<br>Abstimmungsergebnis :<br><input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> Ja( -Fraktion )<br><input type="checkbox"/> Nein( -Fraktion )<br><input type="checkbox"/> Enth.( -Fraktion ) | 2 | <b>Vorberaten</b><br><input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt<br>Abstimmungsergebnis :<br><input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> Ja( -Fraktion )<br><input type="checkbox"/> Nein( -Fraktion )<br><input type="checkbox"/> Enth.( -Fraktion ) | 3 | <b>Beschlossen</b><br><input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt<br>Abstimmungsergebnis :<br><input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> Ja-Stimmen<br><input type="checkbox"/> Nein-Stimmen<br><input type="checkbox"/> Enthaltungen |
|--|---|--|---|--|---|---|

00/42-07.90

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.8.1994 hat die CDU-Stadtratsfraktion beantragt, den Bebauungsplan Nr. 194 -Am Mühlengraben- als Tagesordnungspunkt für die Sitzung des Planungsausschusses vorzusehen.

Es handelt sich um ein seit längerer Zeit laufendes Bebauungsverfahren parallel zu einer Flächennutzungsplanänderung. Der Planentwurf sieht westlich der Halde in Weisweiler die Erschließung eines Wohngebietes für ca. 40 Einfamilienhäuser vor.

Die nach dem Aufstellungsbeschluß erfolgte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zum Teil gravierende Bedenken ergeben. Dies sind im einzelnen:

1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen,  
jetzt Staatl. Umweltamt Aachen (StUA)

-----

-In einem Abstand von ca. 50 m zum geplanten Wohngebiet befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit Karosseriearbeiten und Spritzlackiererei. Hier ist ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten oder ein gutachtlicher Nachweis erforderlich.

-In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich die Kläranlage des Elektrowerks. Nach dem Abstands-erlaß ist hier ein Abstand von 300 m erforderlich, es sei denn, die Unbedenklichkeit in Bezug auf Lärm- und Geruchsemissionen wird ebenfalls durch Gutachten nachgewiesen. Sofern Schutzmaßnahmen an der Kläranlage selbst notwendig sind, ist diese mit zu überplanen.

2. Staatl. Forstamt Monschau

-----

-Östlich an das Plangebiet angrenzend, im Bereich der Haldenböschung befindet sich Wald. Zwischen Wald und Bebauung ist ein Sicherheitsabstand von 35 m einzuhalten. Eine tatsächliche Gefährdung wird hier auch seitens der Verwaltung gesehen, da es sich um alten Baumbestand handelt, der in aufgeschüttetem Gelände und darüber hinaus in einem Hangbereich steht.

3. Elektrowerk Weisweiler GmbH

-----

-Das Elektrowerk, das auf die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes hin angesprochen wurde, weist ebenfalls auf Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage hin. Darüber hinaus werden Bedenken wegen erheblicher Lärmemissionen eines im südlichen Teil des Plangebietes selbst gelegenen Brunnenhauses mitgeteilt. Wegen der notwendigen betrieblichen Nutzung steht das Grundstück für eine Bebauung nicht zur Verfügung.



Darüber hinaus wurden zum Teil von anderen Stellen weitere Bedenken mitgeteilt, die jedoch nach Einschätzung der Verwaltung ohne größere Schwierigkeiten ausgeräumt werden können.

Das Problem der Lärm- und Geruchsemissionen durch Anlagen des Elektrowerks ist Gegenstand mehrerer Gespräche sowohl mit der Gewerbeaufsicht als auch mit dem Elektrowerk gewesen. Ergebnis war, daß in diesem Fall, anders als bei einigen anderen Verfahren, die Weiterführung des Bebauungsplanes ohne Vorlage der Gutachten auszuschließen war. Der Kostenumfang der Gutachten wurde auf ca. 35.000 - 40.000 DM geschätzt.

Lärm- und Geruchsgutachten wurden in Auftrag gegeben. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist die Kfz-Werkstatt nicht problematisch. Durch die Lärmbelastung der B 264/Dürener Straße werden die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Werte nachts geringfügig, um 0,6 dB(A) überschritten. Die Lärmemissionen der vorhandenen Kläranlage, insbesondere von Rundräumer und Pumpenhaus führen nachts ebenfalls zu einer Überschreitung der zulässigen Werte an den beiden untersuchten Meßpunkten allerdings um 2,0 und 3,5 dB(A). Bei dem Brunnenhaus im Plangebiet wurden keine Überschreitungen festgestellt. Die Ergebnisse dieser Messungen sind allerdings nach Auffassung des Elektrowerks nicht repräsentativ.

Nach den Erkenntnissen der Geruchsuntersuchung (1. Phase/olfaktometrische Messung) geht der Gutachter davon aus, daß es in dem geplanten Baugebiet nicht zu geruchsbelästigenden Immissionen kommt. Eine gesicherte Aussage ist jedoch nur durch Ergänzung des Gutachtens (2. Phase/Ausbreitungsrechnung) möglich. Eine Auftragsvergabe soll hier erst dann erfolgen, wenn absehbar ist, daß der Bebauungsplan insgesamt (Lärmschutz) realisierbar ist.

Aufgrund der mittlerweile vorliegenden Erkenntnisse ist eine komplette Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs notwendig. Es ist zu prüfen, ob und in welcher Art und Weise der notwendige Lärmschutz städtebaulich und wirtschaftlich vertretbar gewährleistet werden kann. Da sich die Überschreitung des zulässigen Schallpegels auf die Nachtzeit beschränkt und insofern die Freiraumnutzung nicht betroffen ist, sollen zunächst die Möglichkeiten eines passiven Schallschutzes (Anordnung der Baukörper, Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster) untersucht werden. Der notwendige Abstand zum Wald wird zu einer Reduzierung der Bauflächen führen.

Die bisher parallel zur westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verlaufende, in den Katasterunterlagen als "Anschlußbahn" bezeichnete Gleisanlage ist von den bisherigen Betreibern aufgegeben worden. Um diese Fläche für künftige Entwicklungen zu sichern, könnte eine Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet sinnvoll sein.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 194 -Am Mühlengraben- wegen anderer Prioritäten zeitweise zurückgestellt werden mußte, ist das aus den o.g. Vorgaben resultierende, geänderte Plankonzept

Gutachter vorliegen, ist die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens einschl. der Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt.

Um im Ortsteil Weisweiler weitere zusätzliche Bauflächen zu sichern, wurde zwischenzeitlich das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 234 -Auf der Heide- eingeleitet.

#### Anlagen

- 
- 1. Antrag der CDU-Stadtratsfraktion vom 25.8.1994
- 2. Übersichtsplan über den Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 194 -Am Mühlengraben-



# ESCHWEILER-STADTRATSFRAKTION

AUFLAGE 1

CDU-Stadtratsfraktion · Hovener Straße 4 · 5180 Eschweiler

Neue Fax-Nr.: 02403 71515  
Neue Postleitzahl: 52249

Herrn  
Bürgermeister Wagner  
Rathausplatz 1

30. Aug. 1994 

52249 Eschweiler

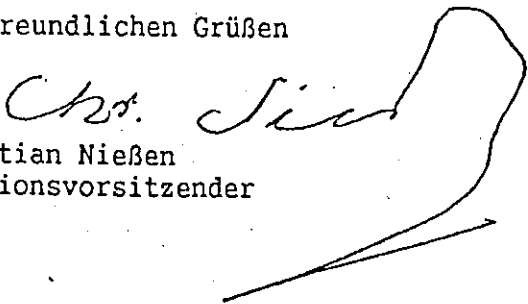
Eschweiler, den 25.08.1994

## Antrag des CDU-Ortsverbandes Weisweiler

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

anliegend übersende ich Ihnen Kopie eines Antrages des CDU-Ortsverbandes Weisweiler an die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler mit der Bitte, die angesprochenen Probleme in den entsprechenden Ausschüssen unter einem bes. TOP beraten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christian Nießen  
Fraktionsvorsitzender

CDU-Ortsverband Weisweiler

52249 Eschweiler, den 18.08.1994  
Hovener Str. 4

CDU-Stadtratsfraktion  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Vorstandsbeschluss des CDU-Ortsverbandes Weisweiler vom 16.08.1994 übersende ich folgende Anträge:

**1. Zentralkläranlage:**

In den letzten Wochen häufen sich die Beschwerden aus der Weisweiler Bevölkerung über Geruchsbelästigungen, die von der Zentralkläranlage Weisweiler hervorgerufen werden sollen. Vornehmlich treten diese Geruchsbelästigungen in den späten Abendstunden und nachts auf.

Wir bitten die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler, auf die Verwaltung dahingehend einzuwirken, daß diese Belästigungen umgehend abgestellt werden.

▷ **2. Bebauungsplan:**

Im Ortsteil Weisweiler besteht derzeit für bauwillige Bürger kaum die Möglichkeit, Bauabsichten zu realisieren, da kein baureifes Land vorhanden ist.

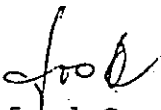
Deshalb beantragen wir, daß schnellstmöglich der Bebauungsplan "Am Mühlengraben" zur Baureife zu führen ist und andere Möglichkeiten, Bauabsichten realisieren zu können, untersucht werden.

**3. Verkehrssituation "Auf dem Driesch":**

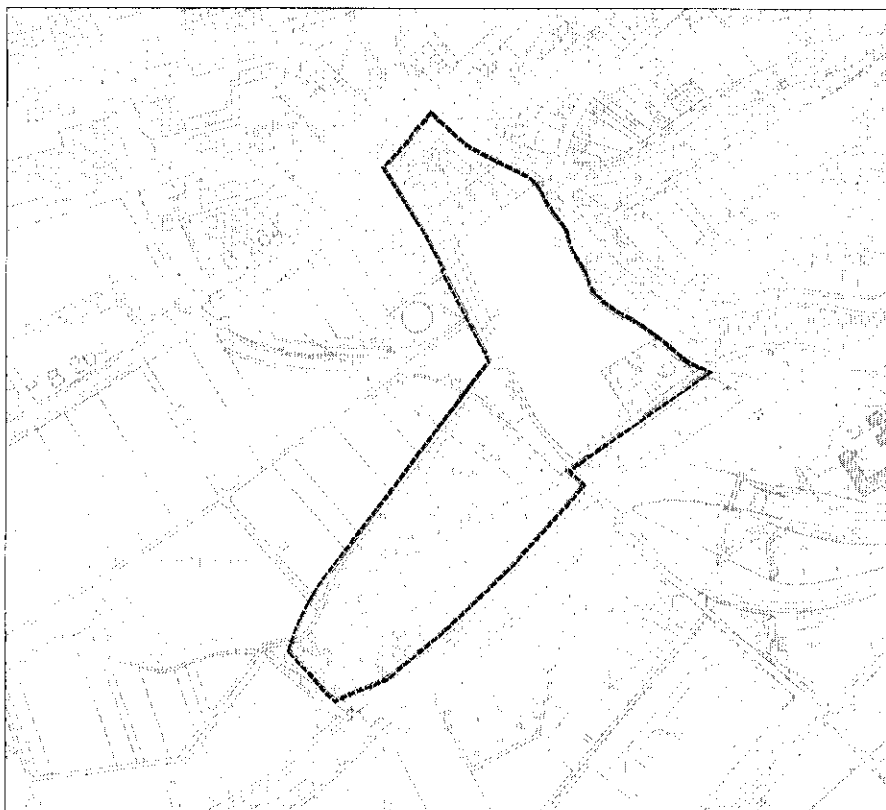
Der CDU-Ortsverband Weisweiler weist erneut darauf hin, daß es im Bereich "Auf dem Driesch" häufig zu gefährlichen Verkehrssituationen kommt. Insbesondere sind gefährdet die Schulkinder der GGS Weisweiler und die Kinder des städt. Kindergartens Weisweiler. Die Gefährdung ergibt sich vor allen Dingen durch zu schnelle Kraftfahrzeuge. Geeignete Maßnahmen sollten schnellstmöglich ergriffen werden.

Darüber hinaus sollte nun, nachdem die Einmündungsstraße zum "Hovener Feld" fertiggestellt wurde, an dieser Stelle die Markierung "Haifischzähne" angebracht werden.

Mit freundlichem Gruß



Manfred Groß  
Ortsverbandsvorsitzender



## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 194 - AM MÜHLENGRABEN -**

BEGRÜNDUNG

STAND 23. August 2005

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Verfahrens- und Planungsstand**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der zurzeit im Aufstellungsverfahren befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet zum Teil als Wohnbaufläche dar. Im Gebietsentwicklungsplan ist der Planbereich als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird parallel zu dem Bebauungsplan 194 ‚Am Mühlengraben‘ neu aufgestellt. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes setzt den Abschluss des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes oder die Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren voraus.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 194 ‚Am Mühlengraben‘ umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Dürener Straße, verspringt westlich entlang der Straße ‚Am Mühlengraben‘ und folgt dem Wirtschaftsweg südlich der Kläranlage nach Westen, bezieht das gesamte Grundstück der Fischteiche (Vollmühle) im Bereich der Indeaue mit ein und grenzt im weiteren Verlauf südlich an den Mühlengraben. Die östliche Plangebietsgrenze folgt dem bewaldeten Haldenfuß bzw. dem Floraweg. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplanvorkonzept M. 1: 1.000 zu entnehmen.

### **1.3 Bestand**

Das Plangebiet ist in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt. Im Westen werden Fischteiche und ein Fischhandel, im Osten Ackerbau betrieben. Im Nordosten ist eine vorhandene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (ehemaliger Werkwohnungsbau), im Südosten zwei Einfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken in das Plangebiet einbezogen. Der östliche Teil des Plangebietes grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Stadtteils Weisweiler, die im südlichen Bereich lediglich durch die bewaldete Böschung der ehemaligen Halde getrennt ist. Nördlich der Dürener Straße grenzt ein Gewerbe- und Industriegebiet an (u.a. das Elektrowerk). Nordwestlich der Straße ‚Am Mühlengraben‘ grenzen eine Kfz-Werkstatt und eine Kläranlage des Elektrowerks an. Der westliche Teil des Plangebietes liegt zwischen Indeaue im Süden und der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. In ca. 100 m Abstand westlich des Plangebietes wird zurzeit die Umgehungsstraße B 264 n gebaut.

Der westliche und östliche Teil des Plangebietes ist durch die grüne Zäsur des alten Bahndamms (geschützter Landschaftsbestandteil) getrennt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Indeaue verläuft in Verlängerung des Mühlengrabens, so dass das

Betriebsgebäude des Fischhandels im Bereich des Landschaftsschutzgebietes liegt (Landschaftsplan III Eschweiler - Stolberg).

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Arrondierung der benachbarten Wohngebiete des Stadtteils Weisweiler in attraktiver Lage und Nachbarschaft zum Grünband der Indeaeue und der vorhandenen Parkanlage ‚Auf dem Driesch‘. Mit der Entwicklung des Wohngebietes zwischen Dürener Straße und Mühlengraben schließt sich der Ring der Bebauung um die markante ehemalige Halde (Siedlung am Floraweg) bis auf die Parkanlage ‚Auf dem Driesch‘, die die Wohnbereiche mit der Indeaeue verknüpft. Mit der Entwicklung der ‚Wohninsel‘ im Bereich der Fischteiche wird eine ehemals industriell genutzte Fläche (Klärteiche des ehemaligen Kraftwerkes Weisweiler) aufgewertet und einer hochwertigeren Nutzung zugeführt.

Der geschützte Landschaftsbestandteil der ehemaligen Bahntrasse wird in die Planung integriert. Westlich des Mühlengrabens ragt das geplante Baugebiet in die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Indeaeue hinein. Darüber hinaus wird der Landschaftsschutz durch die geplante betriebsbedingte Erweiterung des Gebäudes des ehemaligen Fischzuchtbetriebes tangiert. Ziel der Planung ist, als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet den Bereich der Indeaeue durch eine typische Gestaltung bzw. Anpflanzung aufzuwerten.

Zu der waldbestandenen Böschung im Osten des Plangebietes wird ein Schutzstreifen / Waldsaum entwickelt, der gleichzeitig die Funktion einer Ausgleichsfläche erhält. Das Plangebiet wird über das auszubauende vorhandene Wegenetz erschlossen; Stichstraßen mit Wendeanlagen (Typ 3 / EAE 85) erschließen die Baugrundstücke. Die begrünte Nord-Süd-Achse entlang der ehemaligen Bahntrasse wird zum städtebaulichen Rückgrat des neuen Wohngebietes, weist aber auch darüber hinaus (Sicherung einer möglichen Fuß- und Radwegverbindung im Verlauf der alten Eisenbahnbrücke über die Inde).

Das Plangebiet ist sowohl über die Dürener Straße (IV / ÖV) als auch über Fuß- und Radwege gut an den Stadtteil Weisweiler mit seinen Angeboten an öffentlichen Einrichtungen und privaten Dienstleistungen (Nahversorgung) angebunden. Die Grundschule Weisweiler (‚Auf dem Driesch‘) ist dem Plangebiet unmittelbar benachbart.

## **3. Planungskonzept**

### **3.1 Art und Maß der Nutzung**

Die geplante Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die bestehende Bebauung an der Dürener Straße wird in einer Bautiefe als Mischgebiet ausgewiesen. Damit wird der besonderen Situation des Plangebietes im Übergang zur Dürener Straße und dem nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet Rechnung

getragen. Die Festsetzung Mischgebiet ist darüber hinaus auch für den engeren Bereich des Betriebsgebäudes des ehemaligen Fischzuchtbetriebes vorgesehen.

Bei einer GRZ von 0,4 ist eine ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern geplant.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch einen verkehrsberuhigten Ausbau des vorhandenen Wegenetzes. Die Haupteerschließungsstraße ist mit einer Breite von 8,50 m geplant und verzweigt im Norden im Einrichtungsverkehr auf die vorhandenen Anschlüsse an die Dürener Straße. Die Fläche der alten Bahntrasse wird im Norden teilweise in die Straßenfläche einbezogen; ein straßenbegleitender Grünstreifen gewährt den angrenzenden schmalen Grundstücken Distanz zur Straße.

Die Stichstraßen sind als Wohnstraßen in einer Breite von 7,5 m geplant. Wendeanlagen gewährleisten die Andienung der Grundstücke mit Müllfahrzeugen.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes ist das vorhandene Leitungsnetz auszubauen. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist in einem hydrogeologischen Fachgutachten zu prüfen. Im westlichen Bereich der ehemaligen Klärteiche (Fischzuchtanlage ‚Vollmühle‘) ist der Boden belastet. Eine Regenwasserversickerung ist in diesem Bereich ausgeschlossen. Ansonsten besteht die Möglichkeit, der Verpflichtung des § 51a LWG dadurch nachzukommen, dass das unbelastete Regenwasser ortsnah in den vorhandenen Mühlengraben eingeleitet wird. Damit wäre auch zukünftig gewährleistet, dass der Graben, der heute als Überlauf für die Fischteiche dient, nicht trocken fällt.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen**

Nördlich der Dürener Straße befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet, südlich der Dürener Straße befindet sich in Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet eine Kfz-Werkstatt. Inwieweit Störungen für das Wohnen zu erwarten sind, ist zu überprüfen. Für die benachbarte Kläranlage liegt ein Gutachten vor. Teile der Anlage sind einzuhausen, um eine Störung des Wohngebietes auszuschließen. Die potentiellen Immissionen der zurzeit im Bau befindlichen Umgehungsstraße B 264 n sind in einem Fachgutachten zu untersuchen.



## 4.2 Altlasten

Im westlichen Bereich der ehemaligen Klärteiche (Fischzuchtanlage Vollmühle) sind erhebliche Bodenveränderungen / Auffüllungen vorgenommen worden. Eine Gefährdungsabschätzung liegt vor. Demnach ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf den durch die industrielle Vornutzung belasteten Böden ‚mit Einschränkungen‘ möglich. Punktuell sind die gemäß BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) zulässigen Schadstoffbelastungen überschritten. Hier ist durch das Aufbringen einer ca. 30 cm mächtigen Bodenschicht der direkte Kontakt mit den belasteten Böden zu unterbinden.

Aufgrund erhöhter Schwermetallbelastungen sind im Zuge von Baumaßnahmen Maßnahmen des Arbeitsschutzes wie zur Vermeidung von Staubbildung vorzusehen. Teilweise kann der Bodenaushub der Baumaßnahmen nicht vor Ort wieder eingebaut werden und ist fachgerecht zu entsorgen.

## 4.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Die grüingeprägten Teile der alten Industriebahntrasse (teilweise geschützter Landschaftsbestandteil) werden im Wesentlichen erhalten und als Grünflächen in das Plangebiet integriert. Der Eingriff in das bestehende Landschaftsschutzgebiet westlich des Mühlengrabens ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Der vorhandene Mühlengraben wird innerhalb des Plangebietes gesichert.

Im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler ist eine Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde eingegangen. Darin wird der geplanten Verschiebung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes widersprochen. Darüber hinaus werden erhebliche Bedenken gegen eine Überplanung der großen Teichanlage vorgetragen, da dem Lebensraum, der sich hier entwickelt hat, eine wichtige Funktion im Biotopverbund Richtung Indetal zukommt. Einer Überplanung der ungeschützten Teilbereiche des Plangebietes, die unmittelbar an großen Baumbestand angrenzen, wird nicht zugestimmt. Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Belange gemäß § 42 BNatSchG geltend gemacht: Das mögliche Vorkommen von Steinkauz und Fledermaus in Gewässernähe ist in einem Fachgutachten zu untersuchen. Die Umweltauswirkungen werden in der Stellungnahme als „hoch“ eingestuft und es ist von „erheblichen bis sehr erheblichen Auswirkungen auf alle Umweltschutzgüter auszugehen“.

Die vorhandene markante Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges an der nördlichen Plangebietsgrenze des westlichen Teils des Plangebietes wird erhalten und soll im Bebauungsplan gesichert werden. Entlang der bewaldeten Böschungskante auf der Ostseite des Plangebietes wird ein Waldsaumstreifen entwickelt.

Der mit der Bebauung vorhandene Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Als Ausgleichflächenpotential innerhalb des Plangebietes steht neben dem geplanten Waldsaumstreifen im Osten vor allem der Bereich der Indeaue im Südwesten zur Verfügung, der ökologisch aufgewertet werden soll.

#### **4.4 Artenschutz**

Im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler ist eine Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde eingegangen. Darin wird auf die Einhaltung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes verwiesen. Darüber hinaus wird der Überplanung der großen Teichanlage widersprochen, da dem Lebensraum, der sich hier entwickelt hat, eine wichtige Funktion im Biotopverbund Richtung Indetal zukommt. Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Belange gemäß § 42 BNatSchG geltend gemacht: Das mögliche Vorkommen von Steinkauz und Fledermaus in Gewässernähe ist in einem Fachgutachten zu untersuchen.

#### **5. Umweltprüfung**

Der gesetzlichen Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 194 frühzeitig Rechnung getragen. Dazu sind die umweltrelevanten Stellungnahmen einzuholen, auszuwerten und ggf. erforderliche Fachgutachten zu beauftragen.

#### **5. Bodenordnung, Erschließung**

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes wird über einen Erschließungsvertrag zwischen einem Vorhabenträger und der Stadt Eschweiler gesichert.

Eschweiler, den 30.08.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Speck', is written over a horizontal line.



**Legende**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Gebäude Planung             |  |
| Gebäude Bestand             |  |
| Grundstücke                 |  |
| Öffentliche Grünflächen     |  |
| Bäume Planung               |  |
| Wasserfläche                |  |
| Öffentliche Verkehrsflächen |  |
| Wirtschafts- / Fußweg       |  |
| Wassergebundene Decke       |  |
| Hochspannungseitung         |  |
| Geltungsbereich             |  |
| Parzellen Vorschlag         |  |
| Parzellen Bestand           |  |

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 194**  
- AM MÜHLENGRABEN -

**STÄDTEBAULICHES VORKONZEPT**

M. 1:2 000

610  
Abteilung für  
Planung und Entwicklung

23. August 2005

**Anlage 3**

**STÄDTEBAULICHE KENNWERTE****Flächenberechnungen**

|  |       |                             |
|--|-------|-----------------------------|
| Bruttobauland  | (BBL) | 84.120 m <sup>2</sup>       |
| Nettobauland   | (NBL) | 48.970 m <sup>2</sup>       |
| <i>davon Neuplanung West</i>                             |       | <i>15.420 m<sup>2</sup></i> |
| <i>davon Neuplanung Ost</i>                              |       | <i>17.730 m<sup>2</sup></i> |
| <i>davon Bestand West<br/>(Zschiedrich)</i>              |       | <i>4.400 m<sup>2</sup></i>  |
| <i>davon Bestand Ost<br/>(Dürener Str./Mühlengraben)</i> |       | <i>11.420 m<sup>2</sup></i> |
| Verkehrsflächen  | (VF)  | 10.370 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Grünfläche<br>(einschl. Wege und Graben)     | (GF1) | 13.320 m <sup>2</sup>       |
| Private Grün-/ Ausgleichsfläche                          | (GF2) | 11.460 m <sup>2</sup>       |
| NBL / BBL  | ca.   | 58%                         |
| VF / BBL   | ca.   | 12%                         |
| GF1 / BBL  | ca.   | 16%                         |
| GF2 / BBL  | ca.   | 14%                         |

**Wohneinheiten/ Planung**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Einzelhäuser    | 24 |
| Doppelhäuser    | 66 |
| Σ Wohneinheiten | 90 |