

**SPRECHZETTEL FÜR DIE RATSSITZUNG AM 31.10.2018****Schreiben des Herrn Wolfgang Krieger i.A. für kritische Bürger in Eschweiler vom 04.10.2018  
Bebauungsplanverfahren 298 – Westlich Vöckelsberg – (Aufstellungsbeschluss PIUBA 20.09.18)**

Das Schreiben des Herrn Krieger i.A. für kritische Bürger in Eschweiler vom 04.10.2018 wendet sich gegen den Standort des geplanten Wohngebietes „Westlich Vöckelsberg“. Es wird ein Fragenkatalog aufgestellt, dessen Beantwortung in der Sitzung des Stadtrates am 31.10.2018 beantragt wurde.

Vorab einige allgemeine Anmerkungen:

1. Das Schreiben des Herrn Krieger wird in das laufende Bauleitplanverfahren als Anregung aufgenommen und im Verfahren abgewogen. Daher kann und darf ich heute keine abschließende Bewertung vornehmen, da diese dem Abwägungsprozess unterliegt.
2. Das in Rede stehende Grundstück ist im FNP der Stadt Eschweiler aus dem Jahre 2009 als Wohnbaufläche ausgewiesen. In dem langjährigen Verfahren zur Aufstellung des FNP's hat es bereitseine intensive Bürger- und Trägerbeteiligung gegeben mit einer Reihe von Fachgutachten (u.a. ökologischer Fachbeitrag). Dieses Verfahren mündete schließlich in der Ausweisung als Wohnbaufläche.

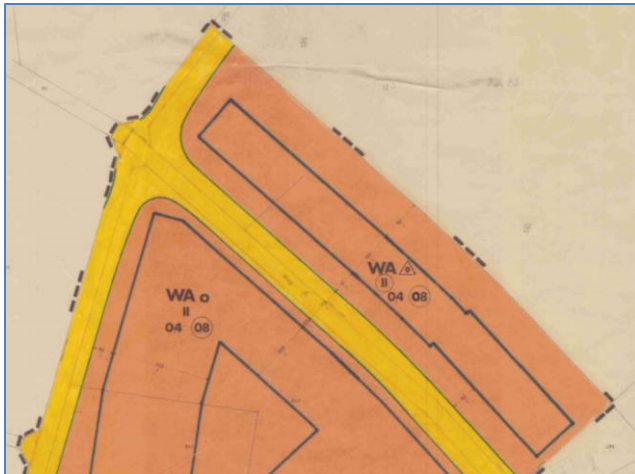
Zu den wesentlichen Punkten des Schreibens wird nachfolgend kurz Stellung genommen.

**1. Informationspolitik der Stadt Eschweiler**

**Der Bürger erläutert, dass gemäß Aussage der Stadt 1996/97 und in nachfolgenden Jahren, die Flächen nördlich der Grundstücke an der Königsberger Straße wegen einer Kerosin-Leitung nicht bebaut werden dürften und eine Erschließung des auf 4 Parzellen beschränkten Bauerwartungslandes aufgrund einer vermuteten Unwirtschaftlichkeit nicht erfolgen wird. Diese Aussage sei auch im Jahr 2018 nochmal bestätigt worden.**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt seit 1980 für die betroffenen, innenstadtnahen Flächen als Ziel der Flächenentwicklung Wohnbaufläche dar.

Planungsrechtlich ist die Zuwegung zu diesen Flächen seit 1979 durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in der 1. Änderung des Bebauungsplans 62 – Verlängerte Preyerstraße – gesichert. Diese Bebauungsplanänderung bildete auch die rechtliche Grundlage für die Errichtung der Bebauung an der nördlichen Königsberger Straße.



In den Beratungen der Bauherren wurde auf die geplante Entwicklung hingewiesen. Somit musste mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Vorbereitung der baulichen Entwicklung dieser Flächen jederzeit gerechnet werden.

Erst im Sommer 2018 konnte die Grundstückssituation im Plangebiet geklärt werden. Im Anschluss daran wurde der Aufstellungsbeschluss vorbereitet.

- 1.1 Warum wurden Anwohner nicht oder nicht genau und nicht frühzeitig über ein geplantes Wohngebiet informiert?**
- 1.2 Warum wurden die Anwohner, wie oben geschildert, im Unklaren gelassen?**
- 1.3 Besteht die Möglichkeit, dass man wissentlich so informiert wurde, damit keine Möglichkeit einer zeitnahen Reaktion auf die geplante Bausituation besteht? ...**

Die planungsrechtliche Situation war den Bauherren nördlich der Königsberger Straße schon bei dem Erwerb bzw. bei Bauantragsstellung bekannt (siehe oben). Zudem werden alle Bürger grundsätzlich frühzeitig und gesetzeskonform an der Bauleitplanung beteiligt.

Nachdem der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss den Beschluss zur Aufstellung gefasst hat, wurden die notwendigen Verfahrensunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung im Internet veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird zurzeit durchgeführt (30.10.2018 bis 16.11.2018). Im Rahmen dieser Beteiligung können die Bürger die Planungen aktiv mitgestalten.

## **2. Gefahrgutleitung**

Nach Auskunft der Anwohner sei eine Bebauung in Nähe zu der nördlich der Königsberger Straße verlaufenden Pipeline nicht möglich.

Im Bebauungsplanverfahren werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dazu zählen auch Betreiber der im Bereich von Plangebiet verlaufenden Leitungen. Die sich aus deren Stellungnahmen ergebenden Restriktionen, wie beispielsweise einzuhaltende Schutzabstände, werden anschließend in der Planung berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **2.1 Wie groß ist die Menge, die dort täglich transportiert wird?**

Es handelt sich um eine militärische Leitung. Informationen dazu liegen nicht vor.

**2.2 Gibt es zu dieser Leitung zu einem möglichen Schadensfall Gefahrenabwehrpläne und wo sind die einsehbar?**

Die Unterlagen zu Gefahrenabwehrmaßnahmen liegen beim Betreiber der Leitung. Kontaktdaten sind der Feuerwehr bekannt.

**2.3 Die Leitung liegt höher ... als einige der Häuser, die dort geplant sind. Welche Vorsichtsmaßnahmen sind vorgesehen bei einem Schadensfall?**

Diese Frage kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Auch hier ist die Stellungnahme des Betreibers aus der frühzeitigen Beteiligung abzuwarten.

**2.4 Hat sich zur Gefahrenlage seit den 97 – 99 Jahren etwas geändert, da jetzt deutlich näher zur Leitung geplant werden darf oder soll?**

Diese Frage kann von Seiten der Stadt nicht beantwortet werden. Maßgeblich für die Planung sind die heute geltenden Anforderungen des Betreibers, die im Bebauungsplanverfahren abgefragt werden.

**2.5 Wissen die Investoren von dieser Leitung und von den möglichen Gefahren?**

Den Erschließungsträgern ist die Leitung bekannt.

**2.6 Werden mögliche Käufer für die Immobilien hiervon vorher informiert?**

Sich im Verfahren ergebende Restriktionen werden sowohl zeichnerisch als auch textlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser ist öffentlich und stellt die Rechtsgrundlage für die Genehmigung künftiger Bauvorhaben dar. Bauherren bzw. ihre Planer werden Kenntnis über den Bebauungsplan erhalten, da sie seine Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise beachten müssen.

### **3. Naturschutz**

**3.1 Wieso muss man in ein solch tolles Naturgebiet eine Wohnsiedlung bauen?**

Infolge stetig steigender Bevölkerungszahlen und des anhaltenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Eschweiler zählt es zu den allgemeinen Zielen der Stadt, weitere Wohnbauflächen an geeigneten Standorten zu entwickeln. Aufgrund der Innenstadtnähe und der rechtlichen Voraussetzungen eignen sich die Flächen nördlich der Königsberger Straße in besonderem Maße für die Entwicklung eines Wohngebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowohl eine Artenschutzvorprüfung als auch ein Landespflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem Eingriff- und Ausgleich des Vorhabens bilanziert und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden.

**3.2 Was ist mit den Tierpopulationen wenn diese Siedlung entsteht?**

Grundsätzlich ist jede Bebauung von Freiflächen mit dem Verlust von Lebensräumen für die heimische Tierwelt verbunden. Bisherige Nutzungsart und Strukturreichtum der Flächen bestimmen unter anderem die Wertigkeit des Lebensraums.

Die Flächen des o.a. Plangebietes sind überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Für die angeführten Tierarten, die sicher auch auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen sind, dürften vielmehr die angrenzenden Flächen des Vöckelsberg bzw. der Kippe „Wardenslinde“ als Lebensraum dienen. Als Ausgleich für den Verlust der Freifläche sind im Norden des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Hier werden weitere Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und als strukturreiche Lebensräume gestaltet.

### **3.3 Warum wird dieses Gebiet nicht einfach zum Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet erklärt?**

Die Ausweisung bzw. Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten erfolgt nach den Vorgaben und Kriterien des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes NW. Zuständig für die Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten ist hier die Untere Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen und nicht die Stadt Eschweiler.

### **3.4 Wohin mit den Fröschen und Fischreiher, wenn diese Feuchtgebiete verschwinden?**

Bei dem angeführten „Feuchtgebiet“ handelt es sich um den Tiefpunkt der Ackerfläche vor der Wallschüttung zur Danziger Straße hin. An diesem Tiefpunkt bildet sich nach einem Starkregenereignis eine mehr oder weniger große Wasserfläche, die sukzessive wieder verschwindet. ... Luftbilder aus den Jahren 2005 bis 2016 sowie Fotos aus dem Jahr 2017 belegen, dass die Fläche des bezeichneten Feuchtgebietes immer einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterlag und unterliegt. Die Funktion eines wertvollen Lebensraumes für den Grau- oder Fischreiher sowie als Laichgewässer ist daher zurzeit nicht gegeben.

### **3.5 Warum waren unsere Politiker nicht mal hier und haben sich das angeschaut?**

Diese Frage kann von Seiten der Fachämter nicht beantwortet werden.

### **3.6 Kann es sein, dass bei den Planungen zum Bau der Siedlung nur nach Flächenplan und Stadtplan entschieden wurde?**

Flächenentwicklungen erfolgen nach gründlicher Recherche und auf Basis von Ortsbesichtigungen. Hier werden alle verfügbaren Plangrundlagen berücksichtigt und im Vorfeld Stellungnahmen von betroffenen Fachbehörden und –ämtern eingeholt.

## **4. Anliegerkosten**

### **4.1 Wenn tatsächlich eine Siedlung dort gebaut wird mit einem Straßenneubau zwischen den Häusern 94 und 96, kommen dann Kosten auf die bereits dort wohnenden Anwohner zu und in welcher Höhe?**

### **4.3 Welche Anwohner im Einzelnen müssen mit welchen Kosten rechnen?**

### **4.4 Warum müssen wir dann Anliegerkosten zahlen für eine Straße, die wir nicht wollen, die nicht für uns gebaut wird und auch keinen Nutzen für uns hat und die ausschließlich für die möglichen, kommenden Wohngebäude dienlich ist?**

Für das geplante Baugebiet „Westlich Vöckelsberg“ soll ein Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger abgeschlossen werden. Aufgrund des Erschließungsvertrages erübrigt sich eine einzelne Beantwortung der aufgeführten Fragen, da bei einem Erschließungsvertrag sämtliche anfallende Kosten durch den Erschließungsträger übernommen werden. Daraus ergibt sich, dass auch für die beiden angesprochenen Grundstücke Königsberger Straße 94 und 96 keine Erschließungsbeiträge erhoben werden können.

**4.5 Sind Anliegerkosten noch vertretbar, wenn in einigen Bundesländern schon über eine Abschaffung gesprochen wird?**

Dies ist eine Frage der Landespolitik, die hier nicht beantwortet werden kann. Weiterhin ist festzustellen, dass sich die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf das Baugesetzbuch stützt. Hierbei handelt es sich um ein Bundesgesetz. Dies ist nicht zu verwechseln mit den nach jeweiligem Landesrecht zu erhebenden Straßenbaubeiträgen. Straßenbaubeiträge werden grundsätzlich nur für die nachmalige Herstellung/Erneuerung einer bereits vorhandenen Straße erhoben.

**4.2 Wenn dort...Mehrfamilienhäuser gebaut werden, ist dann mit einem Wertverlust der vorhandenen Grundstücke zu rechnen und wenn ja in welcher Höhe?**

Wenn in der Nachbarschaft ein Baugebiet mit gleichem Gebietscharakter Wohnen zulässigerweise errichtet wird, ist in der Regel nicht von einem Wertverlust vorhandener Wohnbebauung auszugehen. Eine gesetzliche Grundlage für Ausgleichszahlungen existiert nicht.

## **5. Straßenverkehr**

**5.1/5.2 Befürchtet wird eine enorme Belastung durch Schwerlastverkehr für ca. 2 bis 4 Jahre.**

**5.3 Kritisiert wird, dass das geplante Wohngebiet nur über den Knotenpunkt Preyerstraße/Königsberger Straße angebunden ist.**

**5.4 Befürchtet werden enorme Anliegerkosten in den umliegenden Erschließungsstraßen aufgrund von vermuteten Schäden durch den Baustellenverkehr.**

**5.5 Es wird angenommen, dass es nach Fertigstellung der Siedlung täglich 2000 zusätzliche Kfz-Bewegungen alleine durch die künftigen Bewohner dieser Siedlung geben wird.**

**Insgesamt wird angezweifelt, ob eine solche Siedlung nicht sowieso eine zweite Zu- bzw. Abfahrt braucht und ob die Planung ohne diese rechtens sei.**

Die in dem Schreiben getroffenen Aussagen zum Thema Straßenverkehr hängen eng zusammen und werden daher in der nachfolgenden Stellungnahme nicht nach Einzelpunkten gegliedert beantwortet.

Die Zufahrt zu dem o.a. Baugebiet soll von Nordwesten über die Königsberger Straße erfolgen. Auf eine weitere Zufahrt im südöstlichen Bereich - über die Danziger Straße - wurde verzichtet, da der Straßenraum dort nicht ausreichend groß bemessen ist (geringe Fahrbahnbreite, nicht ausreichende Gehwegbreite). Hier bestehen bereits im Bestand Probleme (Parken in der Wendeanlage verursacht Behinderungen für Müll- und Rettungsfahrzeuge).

Gleichwohl soll eine fußläufige Verbindung vom Baugebiet zur Danziger Straße geschaffen werden, die im Bedarfsfall (z.B. bei dringend notwendigen Arbeiten im Bereich der nordwestlichen Zufahrt) für kurze Zeit genutzt werden kann. Darüber hinaus sind Verbindungen des Baugebietes zum vorhandenen Wirtschaftswegenetz im Norden des Plangebietes vorgesehen, so dass auch hier im Bedarfsfall, nach einer baulichen Ertüchtigung dieser Wege, eine weitere Zufahrtsmöglichkeit geschaffen werden kann.

Mit dem Ausbau von Erschließungsgebieten und den sich daran anschließenden Hochbautätigkeiten gehen naturgemäß Transporte von Baustoffen und –geräten einher. Diese zusätzlichen Belastungen sind unvermeidlich, sind aber wie bereits im Schreiben der kritischen Bürger richtig dargestellt zeitlich

begrenzt. Da bezgl. der umliegenden Straßen keinerlei Restriktionen (z.B. Gewichtsbeschränkungen) existieren und es sich um öffentliche Verkehrsflächen handelt sind diese jedoch zu tolerieren. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass auch die Errichtung der Wohnhäuser der heutigen Anlieger mit eben solchen Transporten (und Belastungen) einhergingen.

In Bezug auf die Befürchtung, dass nach der Fertigstellung des Bebauungsplangebietes ein anliegerbeitragspflichtiger Ausbau der umliegenden Straßen erfolgt ist festzustellen, dass hier vor Beginn der Tiefbauarbeiten eine Beweissicherung der Fahrbahnoberflächen durchgeführt wird. Sofern sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung Schäden an der Fahrbahn zeigen, werden diese durch geeignete (nicht anliegerbeitragspflichtige) Straßenunterhaltungsmaßnahmen instand gesetzt.

Der Ansatz von mind. 2000 zusätzlichen täglichen Fahrten kann nicht nachvollzogen werden. Das Bebauungsplangebiet wird nach Ansicht des Fachamtes maximal 700 zusätzliche tägliche Fahrten auslösen.

## **6. Schul- und Kindergartenwege**

- 6.1 Ist es als verantwortlich zu bezeichnen, wenn zu den gleichen Zeiten des Schulweges oder des Verbringens zum Kindergarten in großem Maße hier Schwerlastverkehr besteht durch den Bau der geplanten Siedlung?**
- 6.2 Wer übernimmt hier Verkehrssicherungspflichten in Zeiten, in denen sowieso kaum Polizei verfügbar ist?**
- 6.3 Ist bekannt, dass der Verkehr auch an der Elternhaltestelle „An Wardenslinde“ vorbeiführt und an der besonders gesicherten Übergangsstelle zur Grundschule „An Wardenslinde“/Eichendorffstraße?**
- 6.4 Wer übernimmt die Verantwortung bei einem eventuellen Schadensfall mit Schulkindern oder Eltern, die ihre Kinder zum Kindergarten bringen?**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass durch jede Baumaßnahme ein gewisser Schwerlastanteil produziert wird. Dies stellt insoweit jedoch kein Problem dar. Der Stadt Eschweiler liegen z.B. mit der Polizei abgestimmte Schulwegpläne vor, wo die Schulwege teilweise an vielbefahrenen Kreis- oder Landesstraßen entlang führen. Hier liegt ein wesentlich größerer Schwerlastanteil vor.

Weiterhin existieren einschlägige Regelwerke zur Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen, die auch im vorliegenden Fall Anwendung finden. Ein besonderes Augenmerk bei der Verkehrsführung liegt hier immer bei den Fußgängern und Radfahrern. In diesem Rahmen erfolgt bei jeder Verkehrsanordnung auch immer eine Beteiligung der Polizeidienststelle.

## **7. Umweltschutz (Umweltzone)**

**Der Bürger verweist auf die Umweltzone und formuliert dazu folgende Fragen:**

- 7.1 Wer überwacht den Schwerlastverkehr auf Einhaltung dieser Beschränkung?**

Die Überwachung des fließenden Verkehrs liegt im Zuständigkeitsbereich der Polizei.

**7.2 Gibt es eventuell für diesen Schwerlastverkehr eine Ausnahmegenehmigung für die Bauzeit ... und ist diese rechtlich überprüft und genehmigt?**

Eine Ausnahmegenehmigung existiert grundsätzlich nicht. Alle Lastkraftwagen müssen eine grüne Plakette besitzen.

**7.3 Warum wurde überhaupt eine Umweltzone geschaffen, wenn diese im Falle eines Baugebietes über Jahre so stark missachtet wird.**

Diese Frage stellt sich nicht, da davon ausgegangen wird, dass alle eingesetzten Fahrzeuge die Immissionsgrenzen (grüne Plakette) einhalten.

## **8. Wassersituation**

**Der Bürger beschreibt seine Sicht der Oberflächenwassersituation im Plangebiet (Feuchtigkeit, Damm, Wasseransammlung, Kanalsituation und Feuchtigkeit im Bereich Danziger Straße) und formuliert anschließend folgende Fragen:**

- 8.1 Wohin mit dem Wasser, wenn dort tatsächlich gebaut wird und zigtausend qm versiegelt werden?**
- 8.2 Wie ist die Planung der Kanäle in Richtung Gartenstraße/Dürener Straße für die betroffenen Anwohner?**
- 8.3 Haben sich Gutachter bei langjährigen Anwohnern erkundigt über die Wassersituation bei Starkregen oder Unwettern und damit verbundene über Wasserwege, die sich unweigerlich ergeben?**
- 8.4 Sind Entschädigungen für Anwohner vorgesehen, wenn es nach dem Bau einer Siedlung zu Schäden durch Wassereinbruch, steigendes Grundwasser oder Oberflächenwasser kommt?**
- 8.5 Was sagt die „Untere Wasserbehörde“ zu dem vorgesehenen Wohngebiet?**
- 8.6 Auch hier wieder die Frage nach möglichen Anliegerkosten bei Kanalneubau, der unweigerlich erforderlich wird?**
- 8.7 Wissen die Investoren von der Wasser- und Feuchtigkeitssituation?**
- 8.8 Warum sind laut Planung Überlaufbecken geplant, die höher liegen als die Bebauung?**
- 8.9 Haben sich die Planer vor Ort über die trichterförmige Geländesituation informiert?**

Die aufgeführten Fragen hängen eng zusammen und werden daher in der nachfolgenden Stellungnahme nicht nach Einzelpunkten gegliedert beantwortet.

Die gesamte Entwässerung bzw. die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird in s.g. Generalentwässerungsplänen (GEP) abgebildet. Für den hier betrachteten Bereich „Eschweiler – Stadtmitte Nord-Ost“ wurde der GEP letztmalig im Jahre 2011 aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung der GEP's werden der Bestand und u.a. auch Prognoseflächen, wie z.B. das B-Plangebiet - Westlich Vöckelsberg – abgebildet und berücksichtigt. Auf Grundlage dieser Daten werden hydraulische Engpässe im Kanalnetz ermittelt und ein Sanierungskonzept / -Maßnahmen zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung erarbeitet.

Die Maßnahmen werden in das s.g. Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) aufgenommen. Die Umsetzung wird gegenüber der Bezirksregierung Köln verbindlich gemeldet. Im ABK wurden auf Grund



der Ergebnisse des GEP's u.a. Maßnahmen für die folgenden Straßen aufgenommen: Danziger Straße, Königsberger Straße, Gartenstraße, Hölderlinstraße, Eichendorffstraße.

Die o. g. Pläne und Konzepte werden durch die übergeordneten Behörden gesetzlich gefordert und durch diese genehmigt. Somit hat sowohl die Bezirksregierung Köln als auch die StädteRegion Aachen (Untere Wasserbehörde) detaillierte Kenntnis über den Bestand, die Sanierungsplanung und Erweiterung der Abwasseranlagen.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Aufstellung des B-Planes – Westlich Vöckelsberg – ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses basiert auf den Erkenntnissen und Vorgaben des GEP, den örtliche Gegebenheiten und den langjährigen Erkenntnissen der Stadt Eschweiler. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser der zukünftig bebauten Flächen (Straßen und Grundstücke) zu fassen und in den Kanal abzuleiten.

Die geplante Flutmulde, liegt oberhalb des Bebauungsplangebietes, da sie ausschließlich der Aufnahme von Niederschlägen der oberhalb liegenden Felder dient, der oberflächige Abfluss dieser Flächen soll frühzeitig unterbunden werden. Dieses Niederschlagswasser soll in einem Graben gesammelt und zur Flutmulde geleitet werden. Grundlage der Planungen sind topographische Geländeaufnahmen, die „trichterförmige Geländesituation“ ist also bekannt.

Auch der heutige Wall liegt oberhalb der Bebauung in der Danziger Straße und soll einen oberflächigen Abfluss von den oberhalb liegenden Feldern in die Danziger Straße verhindern.

Die Ersterschließung des Baugebietes wird durch einen Erschließungsträger finanziert, Sanierungsmaßnahmen am Kanalnetz der Stadt Eschweiler werden durch die Abwassergebühren refinanziert und nicht auf die Anwohner umgelegt.