

Quelle: © Land NRW (2021)

## STADT ESCHWEILER

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 11 - WESTLICH ROBERT-KOCH-STRASSE -

## BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss

**INHALT DER BEGRÜNDUNG****ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>3</b>
	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
	Heutige Situation .....	3
	Planungsanlass und Ziel.....	4
	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen .....	5
	Bebauungsplanverfahren.....	6
<b>2.</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
	Art der baulichen Nutzung .....	8
	Maß der baulichen Nutzung.....	8
	Beschränkungen der Zahl der Wohnungen .....	9
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
	Carports, Garagen und Stellplätze.....	9
	Verkehrsflächen.....	9
	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
<b>4.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>14</b>
	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	14
	Abfallentsorgung.....	14
	Verkehrerschließung.....	14
	Bodenordnende Maßnahmen .....	15
<b>10.</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>15</b>
	Artenschutz.....	15
	Boden, Bergbau, Altlasten .....	16
<b>11.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>GUTACHTEN .....</b>	<b>17</b>

## 1. AUSGANGSSITUATION

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) 11 – Westlich Robert-Koch-Straße – liegt am westlichen Rand des Ortsteils Dürwiß, umfasst ein ca. 0,41 ha großes Gebiet und besteht aus dem Grundstück (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstück 634) sowie einem Teil einer Wirtschaftswegeparzelle (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstück 455).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstücke 570 und 580),
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstück 413),
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstück 406) mit Seitengraben (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstück 405) sowie
- im Norden durch die seitliche Grundstücksgrenze des mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücks (Gemarkung Dürwiß, Flur 7, Flurstück 699).

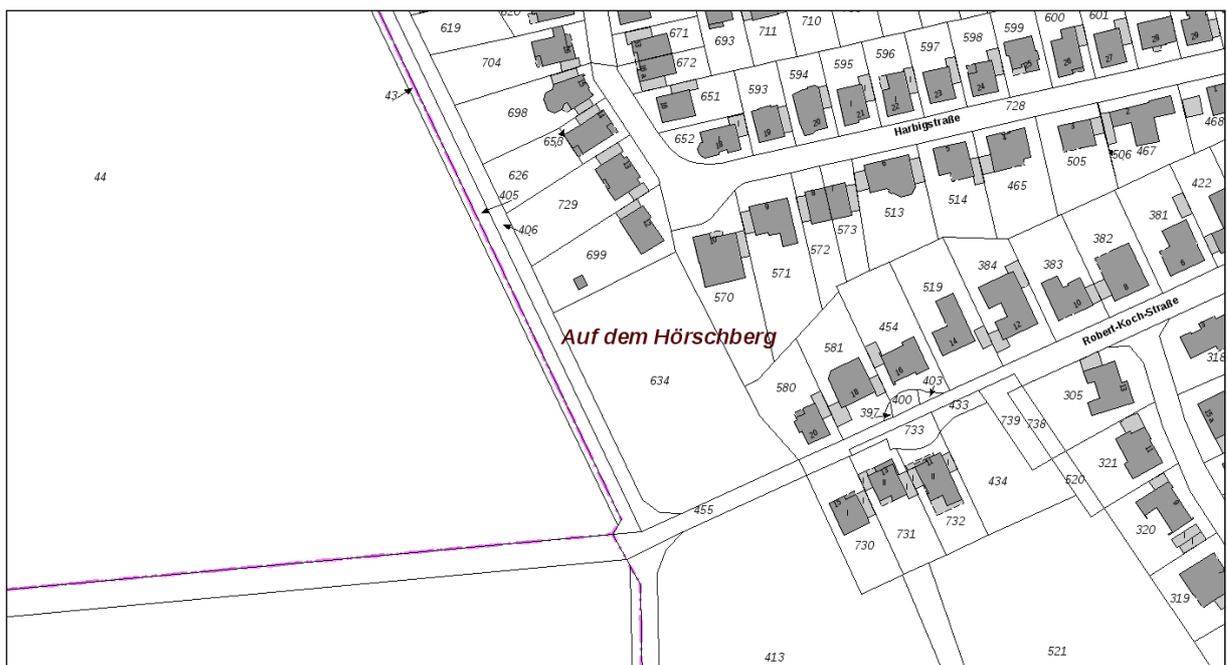


Abb. 1: Amtliches Liegenschaftskataster, Quelle: © Land NRW (2020)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### Heutige Situation

Das Plangebiet besteht aus einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, die in erster Linie als Weideland und dem Ernten von Heu dient sowie einem Wirtschaftswegeteil im Süden, der in Richtung Osten in die Robert-Koch-Straße mündet. Unmittelbar nördlich und östlich angrenzend (Flurstücke 699 und 570

/ 580) befinden sich ca. zwei Meter hohe Schnitthecken mit vereinzelt eingepflanzten Sträuchern. Westlich unmittelbar angrenzend liegt ein Wirtschaftsweg mit Seitengraben. An den Wirtschaftsweg grenzen wie im Süden des Plangebietes Ackerflächen.

Die ehemalige Abbaukante des Tagebaus Zukunft-West (vgl. näheres hierzu Kapitel 5 und 6) kreuzt das Plangebiet von Norden nach Süden.

Das Plangebiet ist über die beiden in ca. 600 m Entfernung liegenden Haltestellen „Am Rodelberg“ und „Heinrich-Heine-Straße“ auf der Jülicher Straße mit den werktags mindestens im Halbstundentakt sowie sonn- und feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinien EW2, EW5 und 6 an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen und entsprechend mit dem Stadtzentrum Eschweiler verbunden. Die Buslinie 6 verbindet Dürwiß zudem mit Eschweiler und Jülich.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Höhen zwischen 168,5 und 169 m ü. NHN relativ eben und fällt gleichmäßig nach Nordwesten ab.



Abb. 2: Unmittelbares Plangebiet und Umgebung, Luftbild, Quelle: © Land NRW (2019)

Östlich ist das direkte Umfeld des Plangebietes durch eingeschossige Einfamilienhäuser in der Robert-Koch-Straße sowie im Norden durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser entlang der Harbigstraße und deren Gärten geprägt. Die Wohnbereiche umgeben das Plangebiet nördlich, östlich sowie südöstlich und bilden insgesamt eine homogene Siedlungsstruktur. Die westlich und südlich angrenzenden Freiflächen werden als Ackerbauflächen und Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Weiter südlich in etwa 200 m Entfernung von der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein ca. 5.500 qm großes Waldgebiet, welches den südlichen Ortsteil Dürwiß von der Autobahn A4 abschirmt.

### Planungsanlass und Ziel

Der VBP 11 wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes und der umgebenden Bebauung zu gewährleisten.

Wesentliches Ziel des VBP 11 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Der Ortsteils Dürwiß soll westlich arrondiert werden. Die nördlich vorhandene Ortsrandeingrünung soll fortgeführt werden.

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs in Dürwiß unter Berücksichtigung ökologischer Belange und heutiger Wohnbedürfnisse.

### Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist die Fläche im Geltungsbereich des VBP 11, wie auch Dürwiß insgesamt, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ABS) dargestellt. Im Osten grenzt dieser an den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB), der von der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug überlagert wird.

#### *Flächennutzungsplan*

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler sind der Geltungsbereich und auch die gesamte nähere nördliche, östliche und südöstliche Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend werden Flächen für die Landwirtschaft überlagert mit einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Der VBP 11 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

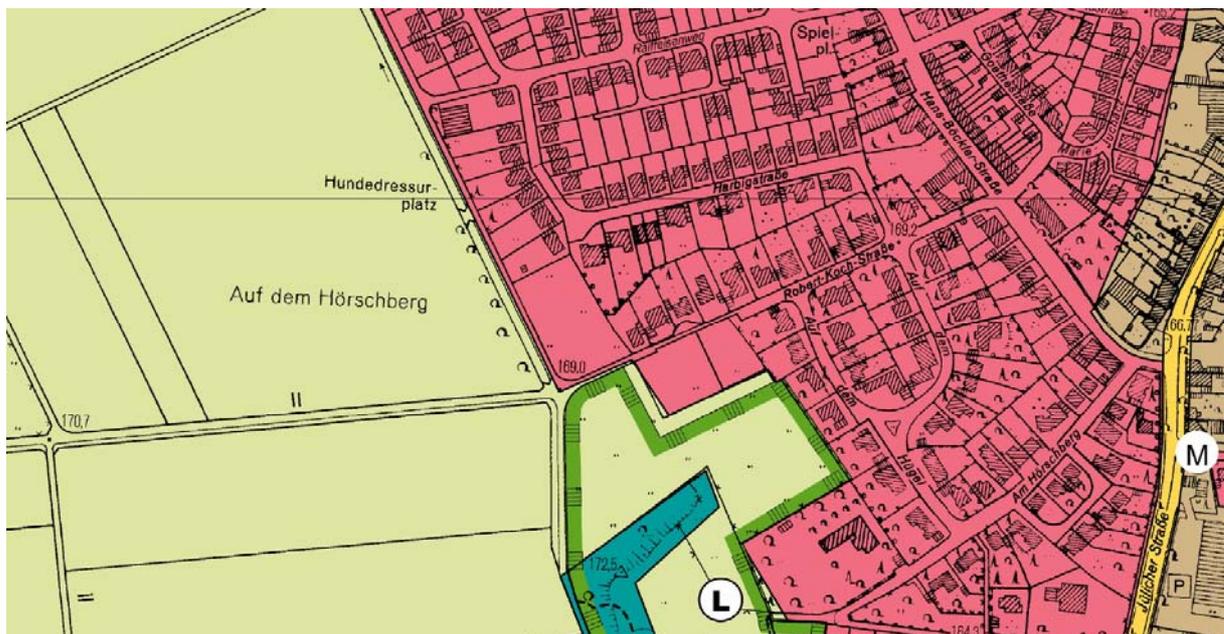


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Auszug, Quelle: Stadt Eschweiler, FNP 2009

#### *Bestehende verbindliche Bauleitpläne*

Das Plangebiet liegt teilweise in der seit 1992 rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes D18 - Robert-Koch-Straße -. In dieser Bebauungsplanänderung sind die überlagernden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit Rechtskraft des hier Aufstellung befindlichen VBP 11 treten die Regelungen der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes D18 - Robert-Koch-Straße - in den Überdeckungsbereichen zurück.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII Eschweiler/Alsdorf und hier im ungeschützten Außenbereich. Für den Geltungsbereich stellt die Entwicklungskarte das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar (Festsetzung Nr. 3.2-18): Dieses Leitziel steht daher einer Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Südlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet Dürwiß-Rodelberg (LSG Nr. 2.2-7) an, welches überwiegend durch Buchenmischwälder geprägt ist. Festgesetzt sind in diesem LSG unter der Nummer 5.1-4 für den nördlichen Bereich, derzeit eine Ackerparzelle, die Umwandlung in eine ruderale Wiese; Teilflächen sind als Streuobstwiese vorzusehen (z. B. im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen).

### **Bebauungsplanverfahren**

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) bei Satzungsbeschluss.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11 - Westlich Robert-Koch-Straße – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und §12 BauGB i.V.m. §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (VV 159/18).

In dem Verfahren kann von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 04.07.2018 bis 27.07.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung am 11.02.2021 Flächen des Landschaftsschutzgebietes im Süden aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, um den Belangen der Unteren Landschaftsbehörde und der Anregung einiger Bürger und Bürgerinnen Rechnung zu tragen. Dort wird keine weitere bauliche Entwicklung verfolgt. Der geänderte Geltungsbereich beschränkt sich nunmehr nur noch auf die Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. In seiner Sitzung am 11.02.2021 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss außerdem, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11 – Westlich Robert-Koch-Straße – öffentlich auszulegen (VV 203/20). Der Entwurf lag mit der Begründung in der Zeit vom 05.03.2021 bis 09.04.2021 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Abb. 4: Städtebauliches Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans, vorhabenbezogener Bebauungsplan 11, Quelle: Thomas Widynski – Dipl.-Ing. Architekt, Eschweiler, Januar 2021

Von der Robert-Koch-Straße aus sollen 4 freistehende Wohnhäuser über einen privaten Stichweg erschlossen werden. Diese 6,0 m breite und ca. 60 m lange private Stichstraße zweigt von der Wendeanlage der Robert-Koch-Straße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) nach Norden ab. Die Wendeanlage bildet den neuen Abschluss der Robert-Koch-Straße.

Um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Kraftfahrzeugen und Fußgängern gerecht zu werden, sollen sowohl die öffentliche wie auch die private Verkehrsfläche im Mischprinzip ausgebaut werden.

Der städtebauliche Entwurf unterliegt erheblichen Beschränkungen, die durch die ehemalige Tagebauabbaukante im Plangebiet entstehen. Daher wurden verschiedene Erschließungs- und Baukonzepte untersucht. Der daraus hervorgegangene oben dargestellte Entwurf wurde mit dem Ziel weiterentwickelt, das bestehende Wohnquartier mit freistehenden Wohnhäusern hochwertig zu erweitern. Durch

die Umsetzung des Entwurfs soll in der Verlängerung der Robert-Koch-Straße eine attraktive und maßvolle städtebauliche Struktur unter Einhaltung des dörflichen Charakters entstehen. Die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen nach Süden / Südosten ermöglicht passive als auch aktive Solarenergienutzung.

Die durchschnittliche geplante Grundstücksgröße für die freistehenden Wohnhäuser beträgt rd. 950 qm. Die Grundstückstiefen betragen durchschnittlich ca. 32 m. Die geplante Bebauung mit größeren Grundstücken gewährleistet - in Verbindung mit den zukünftigen Festsetzungen des VBP 11 - eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen. Die aufgelockerte Baustruktur stellt darüber hinaus eine städtebaulich erwünschte Verzahnung von bebautem Siedlungsbereich mit der umgebenden freien Landschaft sicher.

Es ist eine eingeschossige Bebauung mit Satteldächern und maximalen Traufhöhen von 4,50 m und maximalen Firsthöhen von 9,5 m geplant. Jedes Wohnhaus hat neben einer breiten Zuwegung eine Garage mit einer mindestens 6 m tiefen Zufahrt als weiteren Stellplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite, sodass insgesamt 8 Stellplätze / Doppelgaragen entstehen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Ortsrandeingrünung durch eine Strauchhecke vorgesehen, die auch als natürlicher Sichtschutz für die rückwärtigen Gartenbereiche und als Übergang zur freien Landschaft dient.

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch reine Wohnnutzung geprägt. Die angrenzenden Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung Reine Wohngebiete fest. Aufgrund des Wohnsiedlungscharakters der angrenzenden Gebiete und des Planungsziels einer künftigen wohnbaulichen Arrondierung des Ortsrandes wird die Art der baulichen Nutzung daher für das Plangebiet gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung der GRZ mit einem Maßfaktor von 0,4 entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze.

Im Plangebiet wird entsprechend des nördlich und östlich anschließenden Bestands sowie im Übergang zur freien Landschaft eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,5 m und die maximale Firsthöhe von 9,5 m sollen eine dem Ortsrand und der nördlich und westlich anschließenden lockeren Bebauung entsprechende Siedlungsentwicklung und eine angemessene Höhenentwicklung gewährleisten.

Aufgrund der Einheitlichkeit der Gebäudedimensionierung und zur ausreichenden Definition der Höhenangabe wird als unterer Bezugspunkt die Straßengradiente als Höhe über Normal-Höhen-Null im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN2016 festgesetzt<sup>1</sup>.

### **Beschränkungen der Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Somit wird in Verbindung mit der festgesetzten Art der Nutzung (WR) sichergestellt, dass die bei der Dimensionierung der privaten Stichstraße zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung der Errichtung einer offenen, durchgrünten Bebauung in Ortsrandlage.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes bzw. durch die Festschreibung der Bebauung im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes können die Baugrenzen den geplanten Wohngebäuden entsprechend mit einem geringen Spielraum angepasst werden.

Die Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für ebenerdige Terrassen und Terrassenüberdachungen in südwestlicher und westlicher Richtung um bis zu maximal 4,0 m überschritten werden. Die Grundfläche der Terrassen darf insgesamt maximal 55 qm nicht überschreiten. Dem künftigen Nutzer soll eine ausreichende Flexibilität bei der individuellen Anordnung seiner Terrasse / Terrassenüberdachung ermöglicht werden. Die festgesetzten Überschreitungen der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ.

### **Carports, Garagen und Stellplätze**

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Hierdurch soll u. a. eine Versiegelung der Wohngärten vermieden und die dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

### **Verkehrsflächen**

Die private Stichstraße, der Wendehammer am Ende der Robert-Koch-Straße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie werden entsprechend der künftigen Eigentumsverhältnisse festgesetzt als private Verkehrsfläche (p) und öffentliche Verkehrsfläche – Wendehammer (ö).

---

<sup>1</sup> Straßengradiente ermittelt aufgrund der Erschließungsplanung von Schmelzer, Die Ingenieure, Ibbenbüren

Der Wendehammer ist als Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geeignet. Hier regelt an der Grenze zum Privatweg auf der privaten Verkehrsfläche die Festsetzung einer „Abstellfläche für Abfallbehälter an Abholtagen“ die Müllentsorgung: Da der private Stichweg keine geeignete Wendemöglichkeit besitzt, kann er mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraße die Abfallbehälter am Tag der Leerung auf der dafür vorgesehenen Fläche am Einmündungsbereich am Wendehammer aufstellen müssen.

In der privaten Stichstraße können drei bis vier Besucherstellplätze angeboten werden. Des Weiteren können zusätzliche Stellplätze in den Zufahrten der ausreichend großen Grundstücke als Besucherstellplätze genutzt werden.

### Grünordnerische Festsetzungen

#### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als sickerfähige Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusähen und dauerhaft zu erhalten sind. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassenflächen.

Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Mit den Festsetzungen soll der Versiegelungsgrad im Wohngebiet auf ein Mindestmaß beschränkt, eine Durchgrünung gewährleistet und eine Überhitzung der Flächen in den Sommermonaten vermieden werden. Ausnahmen werden zugelassen, um die Funktionalität der Grundstücke zu gewährleisten.

#### *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Es wird festgesetzt, dass entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur naturnahen Eingrünung (Ortsrandeingrünung) eine Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Umsetzung der Festsetzung soll in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser erfolgen. Sie dient als landschaftsgerechte Ortsrandarrondierung zum Freiraum.

## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 der BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die angestrebte, hochwertige Gestaltung des Plangebietes zu erreichen und in das bestehende Ortsbild zu integrieren, ist es notwendig, einige grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch für die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind diese Vorschriften eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes.

Mit der Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Begrenzung der Dachneigung auf min. 30° bis max. 45° soll sichergestellt werden, dass innerhalb des entstehenden neuen Baugebietes Gebäude mit der umgebungstypischen Dachlandschaft errichtet werden können. Die Festsetzungen, dass Dacheinschnitte nicht zulässig sind und dass Dachgauben beschränkt werden auf die

Hälfte der dazugehörigen Traufe, dienen der Sicherheit des gestalterischen Rahmens für Bauherren und Bewohner.

## 5. KENNZEICHNUNGEN

Aufgrund der überwiegenden Lage des Plangebiets im Bereich des ehemaligen Tagebaus Zukunft-West und der damit verbundenen schwierigen Boden- und Baugrundverhältnisse werden gemäß den erfolgten Erkundungen zur Kippenkante und Vorgaben des ehemaligen Tagebaubetreibers RWE folgende Kennzeichnungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit ① gekennzeichnete Fläche, unter der der Bergbau umgeht:

Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind in der gekennzeichneten Fläche so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen. Vor Baubeginn ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit ② gekennzeichnete Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:

Der gekennzeichnete Bereich 2 (5,0 m westlich der Abbaukante bis 8,0 m westlich der Abbaukante) ist von Lastabtrag freizuhalten. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen hier nur ohne Keller und nur mit auskragender Gründung von Westen her errichtet werden. Der Lastabtrag der Gründung muss auf die Fläche mit der Kennzeichnung 3 erfolgen. Der Bergschadensverzicht bleibt auf diesen Flächen bestehen.

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit ③ gekennzeichnete Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:

Im gekennzeichneten Bereich sind Keller zulässig. Die Bebauung ist in bewehrter Stahlbetonweise auszuführen (Bodenplatte und Kelleraußenwände). Die Konstruktion muss unterschiedliche Bodenbewegungen schadfrei abtragen können.

## 6. HINWEISE

Aufgrund von Anregungen oder Vorgaben der entsprechenden Behörden wurden folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

### *Abfallentsorgung*

Der private Stichweg ohne Wendemöglichkeit kann mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallbehälter am Tag der Leerung in die dafür vorgesehene Fläche am Einmündungsbereich am Wendehammer bringen müssen.

### *Bodenbeschaffenheit*

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ — DIN EN 19971 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 201012 Nr. A 2.2.2 vor. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 19971 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### *Kampfmittelbeseitigung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet mit vermehrten Bodenkampfhandlungen. Vor Baubeginn wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Aufgrund des hier offenen Tagebaus nach 1945 sind die konkreten Maßnahmen sowie der ggfs. abzuschiebende Bereich zur Kampfmittelbeseitigung vor Baubeginn im Baugenehmigungsverfahren mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### *Bodendenkmalpflege*

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen nicht, Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

### *Erdbebenzone / Untergrundklasse*

Nach DIN 4149 gehört Dürwiß zur Erdbebenzone 3 sowie zur Untergrundklasse T (Baugrundklasse C-T). Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### *Thermische Nutzung des Erdreichs*

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### *Geologische Störung*

Eine eventuelle Beeinflussung der Bebaubarkeit im Plangebiet kann durch die geologische Störung „Hörschberg-Sprung“ nicht ausgeschlossen werden.

## **7. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

Zweiter Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan: Dieser Plan umfasst die im Eigentum des Investors bzw. in dessen Verfügbarkeit liegenden Grundstücke sowie Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die zur Erschließung der Grundstücke des Investors erforderlich sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhaben Robert-Koch-Straße West in Dürwiß trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBP 11 werden daher u. a. Regelungen zur Gebäudenutzung und -form sowie zur Freiflächengestaltung (Stellplätze, Zufahrten, Wege, Gartenbereiche) getroffen.

## **8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Zum dritten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehört der Durchführungsvertrag. Die textliche Festsetzung I.7 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ergibt sich während der Verwirklichung der Planung Bedarf für kleinere Anpassungen, z. B. wegen nicht vorhersehbarer technischer oder bauordnungsrechtlicher Anforderungen, kann der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden, ohne dass das Planverfahren wiederholt werden muss.

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Darüber hinaus werden in den Durchführungsvertrag auch Regelungen zu Bürgschaften und zur Übernahme von Planungskosten aufgenommen. Bei Verstoß gegen die Fristen zur Umsetzung des Vorhabens soll die Stadt Eschweiler gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Der Durchführungsvertrag bezieht sich in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan u. a. auch auf die Weiterführung der Robert-Koch-Straße und auf die Errichtung des Wendehammers.

Der Durchführungsvertrag wurde parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet und wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

## 9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird über die Robert-Koch-Straße durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

#### *Entwässerung*

Das Schmutzwasser des Plangebiets wird im Freigefälle an den südlich gelegenen Mischwasserkanal der Robert-Koch-Straße abgeleitet.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Im Ergebnis des erstellten Entwässerungskonzeptes<sup>2</sup> kann das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet aufgrund der ausreichenden Bodendurchlässigkeit vollständig vor Ort versickert werden. Als Vorzugsvariante wird eine Rigole vorgesehen. Die Rigole kann komplett unter der Privatstraße angeordnet werden.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen.

Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein.

Der Stichweg ohne Wendemöglichkeit kann mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallbehälter jeweils am Tag der Leerung in die dafür vorgesehene Fläche am Einmündungsbereich am Wendehammer bringen müssen.

Die Befahrung der Wendeanlage mit dem Müllfahrzeug ist gewährleistet.

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Robert-Koch Straße. Von dort aus wird in kurzer Entfernung über die Hans-Böckler-Straße die K 33 (Jülicher Straße) erreicht und damit der Anschluss ans regionale Verkehrsnetz.

Der Ausbau der Verkehrsflächen wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Die Fußwegentfernungen vom Plangebiet bis zu den nächstgelegenen Bushaltestellen "Heinrich-Heine-Straße" auf der Jülicher Straße (Linien 6, EW2, EWS) betragen bis zu 600 m. Somit ist keine ausreichende

---

<sup>2</sup> Entwässerungskonzept, VBP 11, Robert-Koch-Straße, Schmelzer – Die Ingenieure, Ibbenbüren, 10.12.2020

Erschließungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Der Nahverkehrsplan 2016 - 2020 für die StädteRegion Aachen weist als Zielvorstellung für eine zumutbare fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen für ein Mittelzentrum, Ortsteil in Randlage 400 m aus. Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und Beschäftigten und sichert darüber hinaus die Zielsetzungen, die Lagegunst der Stadt Eschweiler zu stärken und die Erreichbarkeit zu sichern.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

## **10. UMWELTBELANGE**

Da der VPB 11 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung entbehrlich.

Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Landschaftsplans (siehe hierzu Kapitel 1). Für den Geltungsbereich stellt die Entwicklungskarte das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar (Festsetzung Nr. 3.2-18): Dieses Leitziel steht daher einer Umsetzung der Planung nicht entgegen. Der Abwägungsprozess zwischen den Belangen „Bedarf an Wohnbauflächen“ und „Inhalte der Landschaftsplanung“ wurde bereits bei der Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im FNP der Stadt Eschweiler geführt. Nach Wirksamkeit des VBP 11 treten die Ziele des Landschaftsplanes in den Überdeckungsbereichen entsprechend zurück.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist untenstehend dokumentiert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Gem. § 13 b BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es erfolgt daher keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet.

### **Artenschutz**

Eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I (ASP I) wurde erstellt (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, April 2020) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP Nr. 11.

Für das Plangebiet ist keine erhebliche Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten festzustellen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Durchführung der Bebauungsplanung nicht zu erwarten.

Eine vertiefende Prüfung dieser Verbotstatbestände in Rahmen einer ASP Stufe II, bei der für relevante Arten ggf. sogar genaue Bestandserfassungen gemäß den methodischen Vorgaben des Leitfadens „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen-Bestandserfassung und Monitoring“ (MKULNV, 2017) notwendig sein können, ist nicht erforderlich.

### **Boden, Bergbau, Altlasten**

#### *Boden, Baugrund*

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf V“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“. Durch das Plangebiet verläuft die ehemalige Kippenkante. Im überwiegenden westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Kippenmischboden unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit. Im kleineren östlichen Teil des Plangebietes liegt gewachsener Boden vor.

Zur näheren Ermittlung der Kippenkante wurden 3 geotechnische Berichte (April 2019, August 2019, September 2019) durch die geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth erstellt. Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten mit den erfolgten Bohrungen wurde mit dem ehemaligen Tagebaubetreiber RWE Power AG die Planung abgestimmt. Gemäß den Vorgaben der RWE Power AG wird die Lage der Kippenkante in der Planzeichnung dargestellt, die Lage der überbaubaren Flächen nach Westen verschoben und in den textlichen Festsetzungen entsprechende Kennzeichnungen (1-3) eingefügt.

Gemäß den Angaben der EBV GmbH ist eine Kennzeichnung des Plangebietes hinsichtlich des Steinkohlebergbaus nicht erforderlich.

#### *Altlasten/ Bodenschutz*

Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **11. STÄDTEBAULICHE DATEN**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11 – Robert-Koch-Straße – umfasst eine Fläche von ca. 0,41 ha. Davon sind ca. 85 % Reines Wohngebiet und ca. 15 % Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.

## 12. GUTACHTEN

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11 - Robert-Koch-Str. West -, Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, Aachen, 07.04.2020
- Geotechnischer Bericht (29.04.2019) inkl. der 1. Nacherkundung (22.08.2019) und der 2. Nacherkundung (24.09.2019) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11 „Robert-Koch-Straße“, geotechnik west Ingenieurbüro Bernd Harth, Monschau
- Geotechnische Stellungnahme zur Bodendurchlässigkeit Flurstück 634 an der Robert-Koch-Straße in Eschweiler-Dürwiß, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, 07.12.2020
- Entwässerungskonzept VBP 11, Robert-Koch-Straße, Schmelzer - Die Ingenieure, Ibbenbüren, 10.12.2020

Eschweiler, den 26.05.2021

gez. U. Zingler