



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**270/13**

1

# Sitzungsvorlage

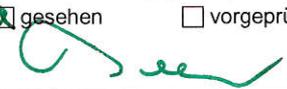
Datum: 02.09.2013

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.09.2013	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 198 - Südlich Grünewaldstraße -  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden  
sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1)
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des Bebauungsplanes 198 – Südlich Grünewaldstraße - (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2013 (VV 106/13) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 198 – Südlich Grünewaldstraße – vom 07.09.1989 und gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplans 198 – Südlich Grünewaldstraße – gemäß § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Das wesentliche Ziel der Planung ist es, aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans die Bebauung und Erschließung des zurzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichs zu ermöglichen. In Ergänzung zur bestehenden Bebauung an der Grünewaldstraße soll hier ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 06.06.2013 bis 21.06.2013 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 5 und Anlage 6 beigefügt. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und den Stellungnahmen der Behörden sind als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 198 – Südlich Grünewaldstraße - mit Begründung zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

## Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Baugebiet Grünewaldstraße/Ecke Albrecht-Dürer-Str. - Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten bezüglich der Versickerung von Niederschlagswässern“, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H.Düllmann GmbH, Aachen, 03.04.2013
- „Bebauungsplan Nr. 198 – Bebauung südlich Grünewaldstraße – Machbarkeitsstudie Entwässerung“, Schmelzer, Die Ingenieure, Eschweiler, 30.07.2013
- „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 198 'Südlich Grünewaldstraße' der Stadt Eschweiler“, ACCON, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Köln, 31.05.2013
- Bebauungsplan Nr. 198 „Südlich Grünewaldstraße“ – Artenschutzvorprüfung, RWE Power Aktiengesellschaft – Naturschutz+Landschaftsplanung, Köln, 07.11.2012

Die Gutachten können bei der Verwaltung eingesehen werden.

## Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Städtisches Eigentum ist nicht betroffen.

Die Grundstückseigentümerin hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten für die Bauleitplanung zu übernehmen. Sie hat sich ebenso verpflichtet, für das Verfahren notwendige Gutachten zu beauftragen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden ebenfalls durch die Grundstückseigentümerin durchgeführt und über einen Erschließungsvertrag geregelt.

## **Anlagen**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Entwurf des Bebauungsplans 198 – Südlich Grünewaldstraße – (Ausschnitt), Legende und textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 198 - Südlich Grünewaldstraße –

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<b>Inge und Franz-Josef Huppertz, Grünewaldstraße 30, Schreiben vom 28.07.2013</b>		
1.1	Von den Bürgern wird die geplante Ausweisung einer Fläche zur Anpflanzung einer Hecke begrüßt. Es wird der Erwerb der „Dreiecksfläche“, auf der sich die Pflanzbindung befindet, angestrebt. Es wird angeregt die Pflanzliste entsprechend der im Umfeld des Plangebietes vorkommenden Arten um Eiben, Scheinzypressen und immergrüne Heckenpflanzen zu ergänzen.	Auf eine Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen einer Hecke wird im weiteren Verfahren verzichtet, um dem potentiellen neuen Eigentümer einen angemessenen freien Spielraum bei der Freiflächengestaltung der „Dreiecksfläche“ zu ermöglichen. Die Anpflanzung einer Hecke mit frei wählbaren Pflanzarten ist damit sichergestellt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt
1.2	Es wird darauf hingewiesen, dass der vorgesehene Standort des neuen Baumes innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu nah an dem vorhandenen Baum auf dem Flurstück 322 geplant ist.	Der geplante Baumstandort wird um ca. 5 m nach Westen verschoben, so dass nun ein ausreichender Abstand von ca. 10 m bis zu dem östlich gelegenen bestehenden Baum eingehalten wird.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt
1.3	Die Bürger planen den Kauf einer ca. 1.000 m <sup>2</sup> großen Teilfläche innerhalb des Plangebietes südlich des Flurstückes 322. Hier soll ein nach Süden orientiertes Wohngebäude errichtet werden. Um eine möglichst große Flexibilität bei der Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück zu ermöglichen, wird angeregt, das östlich des geplanten Wendehammers gelegene Baufeld mit einer Tiefe von 15,0 m anstatt 12,0 m festzusetzen. Da nur ein freistehendes Gebäude geplant ist, könnte die bisher U-förmig festgesetzte überbaubare Fläche im Süden unterbrochen werden.	Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass die Tiefe des Baufeldes von 12,0 m auf 13,5 m ausgedehnt wird. Ein weiteres Heranrücken an die Plangebietsgrenze würde den Wurzelbereich der auf dem Nachbargrundstück stehenden Bäume beeinträchtigen.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt
1.4	Die auf dem Flurstück 322 festgesetzte überbaubare Fläche berücksichtigt nicht die vorhandene Terrassenüberdachung. Daher wird um Anpassung der überbaubaren Flächen entsprechend des Bestandes gebeten.	Die überbaubare Fläche wird entsprechend dem Bestand angepasst.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 198 - Südlich Grünewaldstraße -

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<p><b>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 (KBD) - Schreiben vom 19.06.2013 und 15.07.2013</b></p> <p>Mit Schreiben vom 19.06.2013 wurde aufgrund der Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen die Überprüfung der Flächen innerhalb des Plangebietes auf Kampfmittel empfohlen.</p> <p>Mit Schreiben vom 15.07.2013 wurde mitgeteilt, dass die Fläche untersucht wurde. Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Auf einer Fläche von 6000 m<sup>2</sup> erfolgte die Räumung. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es daher wird empfohlen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p> <p>Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen und auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hingewiesen. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Darüber hinaus wird auf die Vorgehensweise beim Fund von Kampfmitteln hingewiesen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.	<p><b>Straßen NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel - Schreiben vom 17.06.2013</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßen NRW nicht prüft, ob aufgrund des Verkehrslärms der Autobahn A 4 Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Eschweiler. Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung können gegenüber dem Landesbetrieb nicht geltend gemacht werden.</p>	<p><b>Straßen NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel - Schreiben vom 17.06.2013</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Geräuschmissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 4109 wurden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.</p> <p>Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind bei der Planung bzw. Umsetzung der Hochbaumaßnahmen zu beachten.</p>	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.	<p><b>Straßen NRW, Autobahniederlassung Krefeld - Schreiben vom 27.06.2013</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen oder bzgl. der Schadstoffausbreitung auf Grund der Verkehre auf der Autobahn A 4 können gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung vom 27.06.2013</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Geräuschmissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 4109 wurden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.</p> <p>Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind bei der Planung bzw. Umsetzung der Hochbaumaßnahmen zu beachten.</p> <p>Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zur Bundesautobahn (ca.110 m) und des dazwischenliegenden bewachsenen Lärmschutzwalles, ist nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte für die maßgeblichen Luftschadstoffe innerhalb des Plangebietes zu rechnen.</p>	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.
4.	<p><b>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - Schreiben vom 03.07.2013</b></p> <p>Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ (Eigentümer ist die EBV GmbH) und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ (Eigentümer ist die RWE Power Aktiengesellschaft). Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert.</p> <p>Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist nichts bekannt. Es wird empfohlen die o.g. Bergwerkseigentümer an der Planung zu beteiligen, falls nicht bereits erfolgt.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung vom 03.07.2013</b></p> <p>Die EBV GmbH und die RWE Power Aktiengesellschaft wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beteiligt. Bedenken oder Anregungen wurden nicht geäußert.</p>	Die Stellungnahme wird zum Kenntnis genommen.

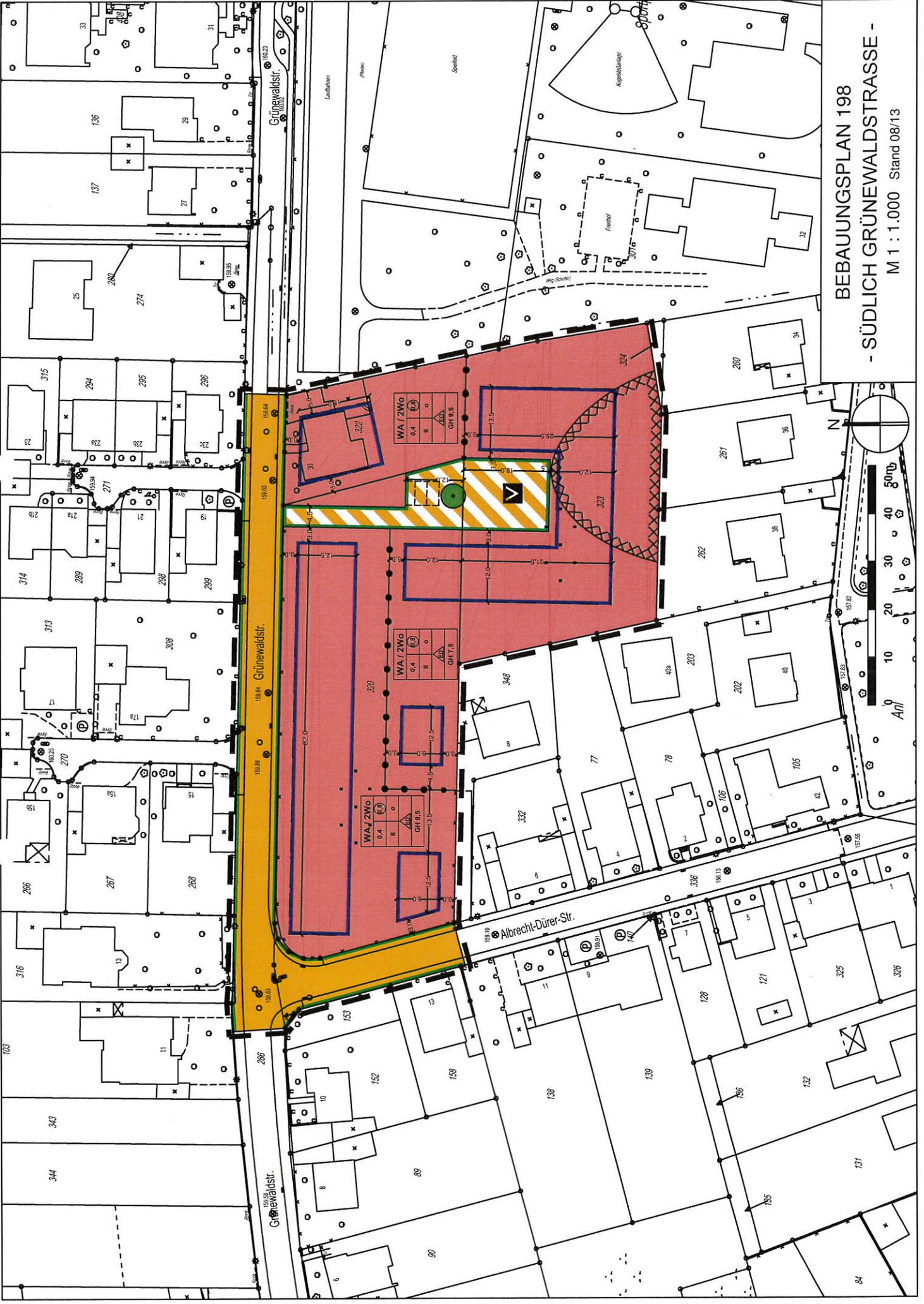
**Anlage 3**

**Entwurf des Bebauungsplans (Ausschnitt)**

**Erläuterung der verwendeten Planzeichen**

**Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise**

BEBAUUNGSPLAN 198  
- SÜDLICH GRÜNEWALDSTRASSE -  
M 1 : 1.000 Stand 08/13



## Legende

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

0,4

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. GH 9,5

Gebäudehöhe, als Höchstmaß

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



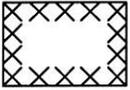
Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

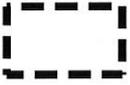


Anpflanzen von Bäumen

## 6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Humose Böden)

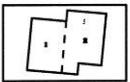


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

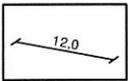
## 7. Sonstige Darstellungen



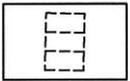
vorhandene Gebäude



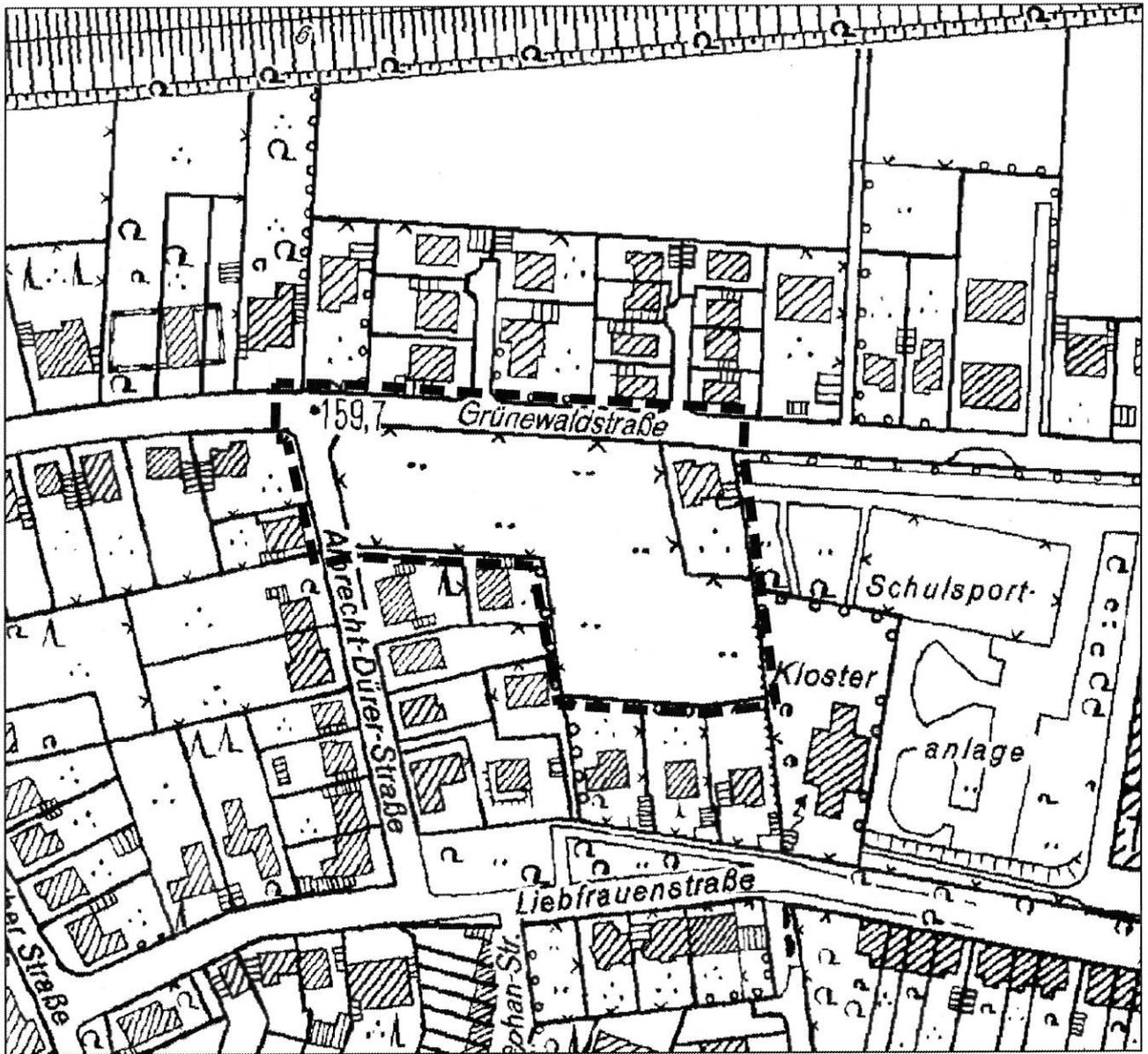
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung



geplante Stellplätze (ohne Normcharakter)



## STADT ESCHWEILER

### BEBAUUNGSPLAN 198 - Südlich Grünwaldstraße -

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

# I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile und der Bezugshöhe.
- 2.2 Die Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

## 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

## 4. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig

## 5. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf dem zeichnerisch festgesetzten Standort ein standortgerechter großkroniger Baum (Spitzahorn, Winterlinde, Esche oder Stieleiche) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

## 6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### Lärmpegelbereiche

In dem gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten.

Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w,res</sub> für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

Die Fenster der Räume mit Schlaffunktion sind mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch fensterunabhängige Lüftungssysteme installiert werden. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.

## **II KENNZEICHNUNG**

### **Humose Böden**

Der gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **III HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

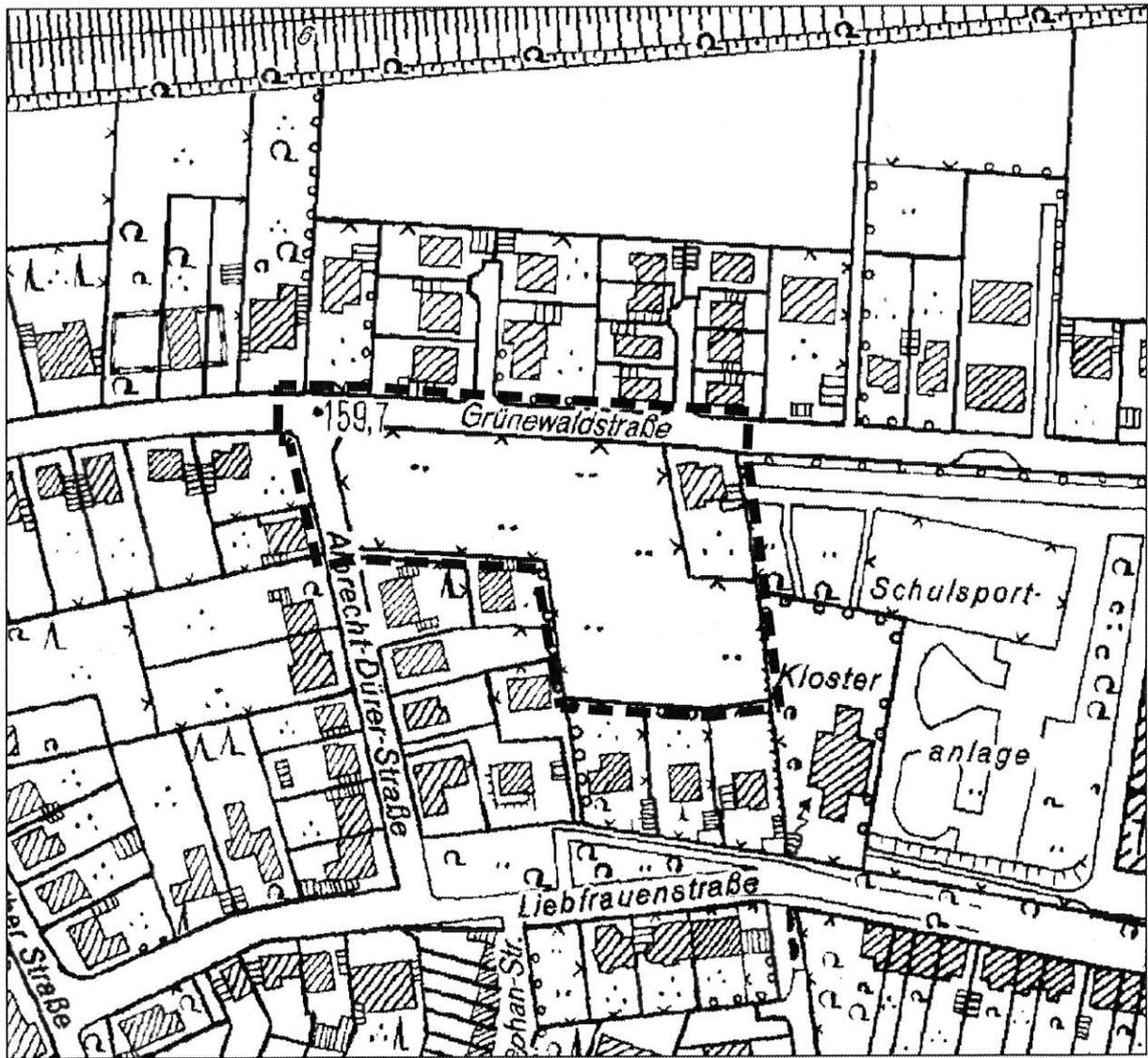
Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

### **Kampfmittel**

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

**Anlage 4**

**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans**



## STADT ESCHWEILER

### BEBAUUNGSPLAN 198 - Südlich Grünwaldstraße -

## BEGRÜNDUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

- 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 1.2 HEUTIGE SITUATION
- 1.3 PLANUNGSANLASS UND ZIELE
- 1.4 EINFÜGEN DES BEBAUUNGSPLANES IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
- 1.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.4 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- 3.5 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
- 3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- 3.7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
- 3.8 IMMISSIONSSCHUTZ

#### **4. KENNZEICHNUNG**

#### **5. HINWEISE**

#### **6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 6.1 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- 6.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG
- 6.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

#### **7. UMWELTBELANGE**

- 7.1 NATUR UND LANDSCHAFT
- 7.2 ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG
- 7.3 IMMISSIONSSCHUTZ
- 7.4 BODENSCHUTZ

#### **8. GUTACHTEN**

#### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

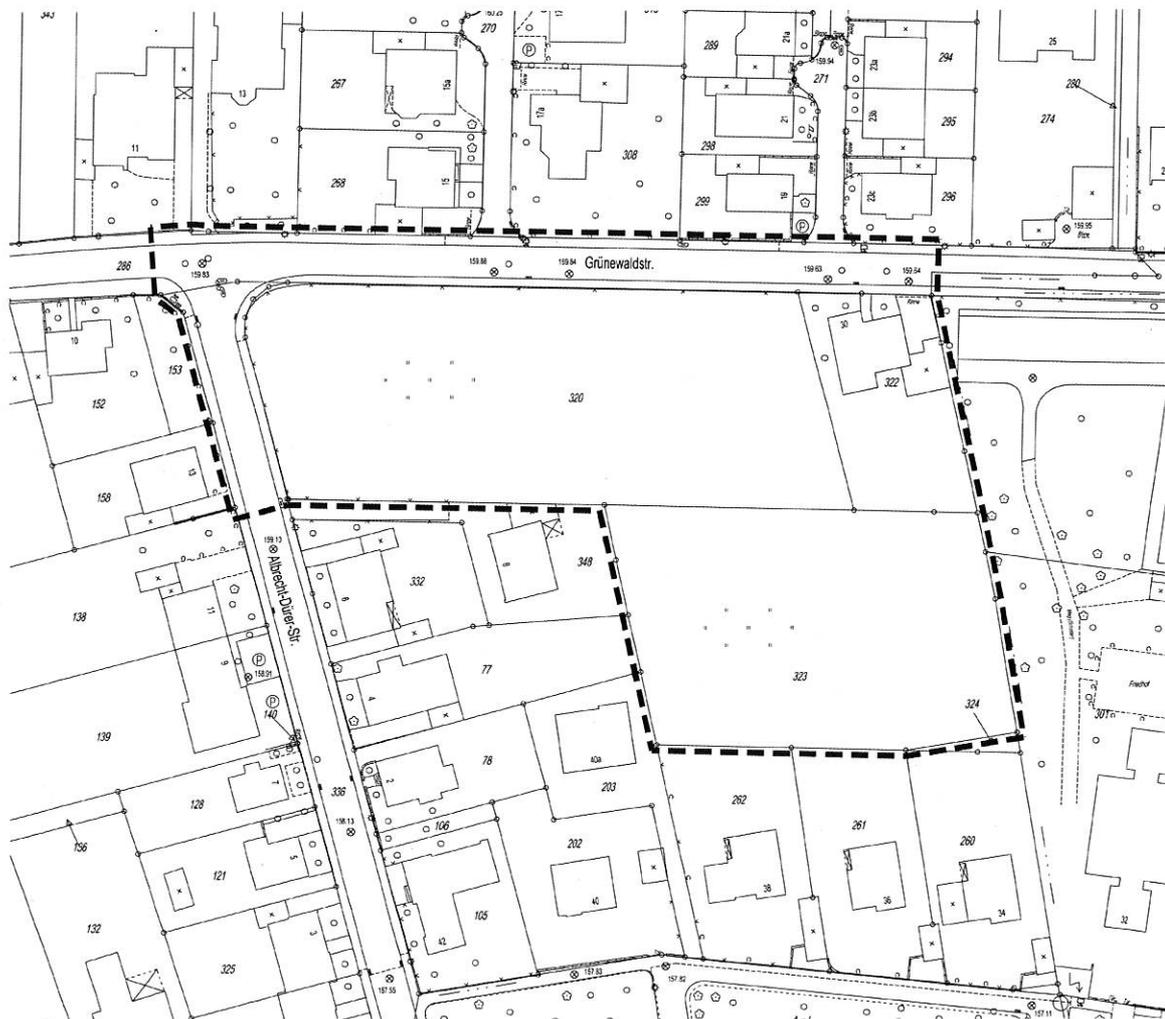
## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 198 – Grünewaldstraße – umfasst ein ca. 0,85 ha großes Gebiet südlich der Bundesautobahn A 4 und nördlich der Innenstadt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die nördliche Straßengrenze der „Grünewaldstraße“
- im Osten durch die Freiflächen und Sportanlagen der „Liebfrauenschule“
- im Süden und Südwesten durch die Hausgärten der Wohnbebauung an der „Liebfrauenstraße“ und der „Albrecht-Dürer-Straße“
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der „Albrecht-Dürer-Straße“.



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

## 1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich, mit Ausnahme der versiegelten Straßenverkehrsflächen, weitgehend um gehölzfreies Intensivgrünland. Hiervon ausgenommen ist das ca. 880 qm große Grundstück im Nordosten des Plangebietes. Hier befindet sich ein Wohngebäude mit angelegtem Hausgarten, der von Gehölzstrukturen begrenzt wird. Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch Bäume und Sträucher, die sich überwiegend auf den angrenzenden Grundstücken befinden, eingegrünt. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Höhen zwischen 158,5 und 160 m über Normalhöhen-null (NHN) fast eben.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet von der „Grünewaldstraße“ und der „Albrecht-Dürer-Straße“ aus erschlossen. Über die „Relauxstraße“ und „Liebfrauenstraße“ wird im weiteren Verlauf in ca. 300 bis 350 m Entfernung die Hauptverkehrsachse „Jülicher Straße“ (K 33) erreicht.

Das Plangebiet ist über die in ca. 500 m Entfernung liegende Haltestelle „Liebfrauenstraße“ auf der „Jülicher Straße (K 33) mit werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinien und den in ca. 750 m Entfernung gelegenen „Bushof“ als zentrale Umsteigehaltestelle durchschnittlich an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden, Süden und Westen durch eine Wohnsiedlung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise geprägt. Dadurch ergibt sich ein homogener und durchgrünter Siedlungscharakter. Lediglich das unmittelbar östlich des Plangebietes anschließende Areal des Gymnasiums „Liebfrauenschule“ nimmt mit seinem großvolumigen Baukörper und den umgebenden Frei- und Sportanlagen eine Sonderstellung ein.

## 1.3 Planungsanlass und Ziele

Es besteht seitens der Eigentümerin der innerhalb des Plangebietes liegenden unbebauten Grundstücke ein Interesse an der kurz- bis mittelfristigen Veräußerung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der als Intensivgrünland genutzten Flächen im Innenbereich. Aufgrund der integrierten Lage im bebauten Siedlungsbereich, des unmittelbar angrenzenden Gymnasiums „Liebfrauenschule“, der sozialen Einrichtungen an der „Relauxstraße“, der Einkaufsmöglichkeiten an der ca. 350 m entfernt liegenden „Jülicher Straße“ (K 33) und der Nähe zu der in ca. 700 m Entfernung beginnenden und fußläufig zu erreichenden Innenstadt von Eschweiler mit einem umfangreichen Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten ist das Plangebiet für Wohnnutzungen besonders geeignet.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf einer Fläche im Innenbereich, umgeben von einer Einfamilienhaussiedlung. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowohl für passive als auch aktive Solarenergienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer Orientierung der Baukörper bzw. deren Dachflächen überwiegend nach Süden und Westen ermöglicht.

## 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die nördlich in ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Bundesautobahn A 4 wird als Fläche für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

### *Flächennutzungsplan*

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler werden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend wird das Grundstück der „Liebfrauenschule“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die nördlich in ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Bundesautobahn A 4 wird als Fläche für den überörtliche Verkehr dargestellt.

### *Bestehende verbindliche Bauleitpläne*

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne.

## 1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Zu erwartende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der „Grünewaldstraße“ und der „Albrecht-Dürer-Straße“ eine Straßenrandbebauung mit freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor. Darüber hinaus wird von der „Grünewaldstraße“ aus, über einen 4,5 m breiten und ca. 30 m langen Erschließungsstich das innere Plangebiet erschlossen. Die geplante Verkehrsfläche öffnet sich als Anger und endet in einer Platzfläche, von der die Baugrundstücke erschlossen werden sollen. Die Erschließungsfläche soll im Mischprinzip ausgebaut werden um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Kraftfahrzeugen und Fußgängern gleichberechtigt Rechnung zu tragen. Ein Baugrundstück wird von der „Albrecht-Dürer-Straße“ aus, entsprechend der vorhandenen südlich angrenzenden Baustrukturen, erschlossen.

Die gewählte Baustruktur ermöglicht überwiegend die Errichtung von Wohngebäuden mit einer aus energetischen Gesichtspunkten günstigen südlichen bzw. westlichen Ausrichtung. Die Nord- Süd orientierten Baukörper an der „Grünewaldstraße“ können darüber hinaus mit lärmoptimierten Grundrissen errichtet werden und somit der Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der nördlich gelegenen Bundesautobahn A4 gerecht werden.

Je nach Anzahl von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 12 bis 16 Gebäuden geschaffen.

Die geplante Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter

Flächen. Die Ausrichtung der Freiflächen der geplanten Gebäude schafft dabei einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Hausgärten.



Städtebauliches Konzept

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist mit Ausnahme der östlich anschließenden Schule durch Wohnnutzung geprägt. Daher wird innerhalb des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht wünschenswert.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Entlang der „Grünewaldstraße“ und „Albrecht-Dürer-Straße“ ist entsprechend des umgebenden Bestandes eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,5 m vorgesehen. Im inneren Plangebiet wird für die planungsrechtlich ebenfalls höchstzulässige Zweigeschossigkeit jedoch mit maximal 7,5 m eine niedrigere Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Dadurch kann u.a. sichergestellt werden, dass das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss

ausgebaut wird oder, bei einem Flachdachgebäude, ein zusätzliches Dachgeschoss verhindert wird. Damit wird eine angemessene Höhenentwicklung zu den unmittelbar angrenzenden Gebäuden gewährleistet.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ mit Maßfaktoren von 0,4 bzw. 0,8 entsprechen der umgebenden Baustruktur sowie den Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Sie stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur der Wohngebäude und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrünten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da eine Aufteilung der Grundstücke noch nicht vorliegt werden entlang der „Grünewaldstraße“ und entlang des neuen Erschließungsstiches zwei größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder ermöglichen. Für die beiden im Blockinnenbereich und an der „Albrecht-Dürer-Straße“ geplanten Gebäude tragen eng umgrenzte Baufelder zur Verhinderung unangemessen großer Baukörper bei. Das im Plangebiet bereits vorhandene Wohngebäude wird mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche gesichert, die in ihrer Ausdehnung weitestgehend dem Bestand entspricht.

### **3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus begrenzt. Somit wird u.a. die städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert und damit eine der umgebenden Siedlungsstruktur entsprechende sinnvolle Begrenzung der Besiedlungsdichte sichergestellt. Diese Festsetzung dient auch dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform.

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

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen. Hierdurch wird u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden können.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der zentralen platzartigen Aufweitung der Verkehrsfläche dient die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes neben der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes auch der Verbesserung des Kleinklimas. Die Maßnahme wird gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

### **3.7 Verkehrliche Erschließung**

Die geplanten Baugrundstücke werden über die „Albrecht-Dürer-Straße“, die „Grünewaldstraße“ und den von der „Grünewaldstraße“ ins Plangebiet führenden neuen Er-

schließungsstich erschlossen. Die neue Erschließung wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 4,5 m planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung endet nach ca. 30 m in einem Platzbereich, in dem die Anlage einer Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug möglich ist.

Für die Besucher werden innerhalb des Erschließungsstiches drei Stellplätze errichtet. Damit wird für die von dem Erschließungsstich aus erschlossenen Wohneinheiten eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze zur Verfügung gestellt.

### **3.8 Immissionsschutz**

#### *Verkehrslärm*

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der in ca. 110 m Entfernung nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 4 ein. Durch die ACCON Köln GmbH wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Auf Grund der prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sollen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder –wall) sind wegen der stadträumlich integrierten Lage nicht sinnvoll, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese werden in Form des Lärmpegelbereiches III entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Durch die Auswahl entsprechender schalldämmender Außenbauteile können so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

Um eine ausreichende Lüftung von Schlafräumen nachts bei geschlossenen Fenstern sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass Schlafräume, die ausschließlich Fenster in Fassaden im Lärmpegelbereich III aufweisen, mit integrierten schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet oder mit fensterunabhängigen Lüftungssysteme installiert werden. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gemäß DIN 4109, z.B. aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, ausreichend sind.

### **4. KENNZEICHNUNG**

#### *Humose Böden*

Für den südlichen Teil des Plangebietes weist die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102, Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Daher wird der entsprechende Bereich in dem Bebauungsplan gemäß § 9 (5) BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

### **5. HINWEISE**

#### *Denkmalschutz*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

### *Kampfmittel*

Laut den historischen Unterlagen gibt es im Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen während des 2. Weltkrieges. Daher wurde das Plangebiet auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht, wobei die Testsondierungen Hinweise auf die mögliche Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln ergaben. Kampfmittel wurden jedoch bei der Räumung der unbebauten Flächen nicht gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

#### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Albrecht-Dürer-Straße“ bzw. der „Grünewaldstraße“ angeschlossen werden.

#### *Entwässerung*

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden entweder direkt an die in der „Albrecht-Dürer-Straße“ und „Grünewaldstraße“ verlaufenden Kanäle bzw. über den neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanaltrasse in der „Grünewaldstraße“ der Kläranlage zugeleitet.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 51a 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.

Aufgrund dessen wurden im Plangebiet die oberflächennahen Bodenschichten hinsichtlich ihrer Eignung für die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern durch das Geotechnische Büro Prof. Dr.-Ing. Düllmann GmbH untersucht. Die oberste Bodenschicht wird bis zu einer Tiefe von 2,9 bis 4,2 m unter der Geländeoberkante (GOK) durch Löss bzw. Lösslehm gebildet. Diese Schicht besitzt nach Erfahrungswerten einen Durchlässigkeitswert von  $k \leq 1 \cdot 10^{-6}$  m/s. Unterhalb des Lösslehms schließt bis zur maximalen Untersuchungstiefe von 5 bis 7 m toniger Kies der Talterrasse der Inde an. In einem Versickerungsversuch wurde ein Durchlässigkeitswert von  $k = 5 \cdot 10^{-8}$  m/s ermittelt. Damit liegen die Durchlässigkeiten deutlich unterhalb des in dem DWA – Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (2005)“ empfohlenen Minimalwertes von  $k = 1 \cdot 10^{-6}$  m/s. Eine schadlose Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer ist daher auf Grund der ungünstigen geologischen/hydrogeologischen Untergrundsituation innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Stattdessen soll das Niederschlagswasser über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Kanaltrassen entsorgt werden.

Hierzu wurde von dem Büro Schmelzer untersucht, ob die anfallenden Niederschlagswässer im Plangebiet ohne Rückhaltemaßnahmen an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden können. Die Berechnungen ergaben, dass sich das vorhandene Überstauvolumen durch den Anschluss der Flächen innerhalb des Plangebietes mehr als geringfügig erhöht. Daher sind eine Drosselung des Abflusses und die Schaffung eines Regenrückhalteraumes für die Baugrundstücke, die nicht unmittelbar von der Grünewaldstraße aus erschlossen werden, erforderlich. Dieses Rückhaltevolumen kann als Stauraumkanal in der neuen Erschließungsstraße angelegt 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. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

### **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung wird durch die Grundstückseigentümerin durchgeführt. Der Ausbau der geplanten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

### **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

## **7. UMWELTBELANGE**

### **7.1 Natur und Landschaft**

Derzeit wird das Plangebiet als Intensivgrünland genutzt. Bäume und Sträucher befinden sich nur an den Gebietsrändern, überwiegend außerhalb des Plangebietes. Hier von ausgenommen ist das ca. 880 m<sup>2</sup> große Grundstück im Nordosten des Plangebietes. Hier befindet sich ein Wohngebäude mit angelegtem Hausgarten, der von Gehölzstrukturen begrenzt wird. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 198 erfolgt auf Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542) vorhanden. Im Vorfeld der Planungen wurde eine Artenschutzvorprüfung durch die RWE Power Aktiengesellschaft – Naturschutz + Landschaftsplanung durchgeführt, um die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz zu klären. Dabei wurde geprüft, ob die im heranzuziehenden Messtischblatt „5103 Eschweiler“ gelisteten planungsrelevanten Arten von der Planung betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche

Betroffenheit der planungsrelevanten Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus ist aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu erwarten, da sich im Umfeld weitere unbebaute Flächen und Gehölzstrukturen befinden, die von den genannten Arten als Nahrungsraum aufgesucht werden können. Ebenso ist aufgrund der fehlenden charakteristischen Lebensräume für die planungsrelevanten Säugetierarten Haselmaus sowie Europäischer Biber sowie die planungsrelevanten Amphibienarten Kreuzkröte und Springfrosch eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen. Für verschiedene planungsrelevante Vogelarten ist ein Vorkommen im Bereich des Plangebietes denkbar, obwohl die Wahrscheinlichkeit durch die bereits bestehende anthropogene Vorrägung des Umfeldes gemindert ist. Im Übrigen sind im Umfeld des Plangebietes ausreichend unbebaute Flächen, die als Nahrungsraum geeignet sind, vorhanden.

Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung des Bebauungsplanes 198 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar, besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung demnach nicht erforderlich.

### 7.3 Immissionsschutz

#### *Verkehrslärm*

Die im Dezember 2007 vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein – Westfalen veröffentlichte Umgebungslärmkartierung stellt für den Planbereich eine Lärmbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm dar. Die ermittelten Nachtpegel ( $L_{\text{Night}}$ ) liegen zwischen 50 und 55 dB(A) und der Tagespegel ( $L_{\text{DEN}}$ ) zwischen 60 und 65 dB(A). Die vorgenannten Werte stellen gemittelte Schalldruckpegel über den gesamten 24-stündigen Tag ( $L_{\text{DEN}}$ ) bzw. die achtstündige Nachtzeit ( $L_{\text{Night}}$ ) dar.

Aufgrund der Vorbelastungen wurden, unter Berücksichtigung der errichteten Lärmschutzanlagen entlang der erweiterten Bundesautobahn A 4, die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die ACCON Köln GmbH beurteilt. Danach liegen die Beurteilungspegel tags überwiegend zwischen 55 und 60 dB(A). Wobei im westlichen Teil unmittelbar an der „Grünewaldstraße“ die höchsten Beurteilungspegel mit 60 dB(A) erreicht werden. Nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 und 55 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden demzufolge im gesamten Plangebiet tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die südlich orientierten Fassaden weisen durch die Eigenabschirmung der Gebäude immer eine um ca. 5 bis 8 dB(A) geringere Belastung auf. In den Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weitestgehend unterschritten. Lediglich am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes werden nach Bebauung des Plangebietes maximale Werte von 57 dB(A) erwartet, die aber immer noch eine mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung erfüllen.

Aufgrund der beschriebenen Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt werden. Im Plangebiet sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen. Durch die Auswahl entsprechend schalldämmender Außenbauteile können so im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Für Schlafräume sind aufgrund der hohen nächtlichen Belastung Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungen vorzusehen. Alternativ ist die Installation von fensterunabhängigen Lüftungssystemen möglich, um die anzustrebende Belüftung der Räume sicherzustellen.

### *Sport- und Freizeitlärm*

Östlich des Plangebietes grenzen die Freiflächen und Sportanlagen der Liebfrauenschule an. Der Sportplatz wird, mit Ausnahme der Nutzung durch eine Gruppe des Kinderheimes einmal wöchentlich nachmittags, ausschließlich für den Schulsport bzw. innerhalb der Schulzeit als Pausenfläche durch die Schüler genutzt.

Die ebenfalls durch die ACCON GmbH durchgeführte Maximalbetrachtung zu den Geräuschen aus der Nutzung des Schulgeländes zeigt, dass der maßgebliche Richtwert der 18. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten wird. In der Regel sind innerhalb des Plangebietes deutlich geringere Geräuschimmissionen zu erwarten, da während des Sportunterrichtes selten eine Auslastung des Sportplatzes sowie eine Geräuschkulisse wie in den Schulpausenzeiten erreicht wird.

Durch die einmal jährlich stattfindenden Bundesjugendspiele können ggf. etwas höhere Beurteilungspegel erreicht werden. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass die für seltene Ereignisse geltenden erhöhten Richtwerte überschritten werden.

Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Sport- und Freizeitlärms sind daher nicht erforderlich.

## **7.4 Bodenschutz**

Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

## **8. GUTACHTEN**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Baugebiet Grünewaldstraße/Ecke Albrecht-Dürer-Str. - Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten bezüglich der Versickerung von Niederschlagswässern“, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H.Düllmann GmbH, Aachen, 03.04.2013
- „Bebauungsplan Nr. 198 – Bebauung südlich Grünewaldstraße – Machbarkeitsstudie Entwässerung“  
Schmelzer, Die Ingenieure, Eschweiler, 30.07.2013
- „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 198 'Südlich Grünewaldstraße' der Stadt Eschweiler“  
ACCON, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Köln, 31.05.2013
- „Bebauungsplan Nr. 198 „Südlich Grünewaldstraße“ – Artenschutzvorprüfung, RWE Power Aktiengesellschaft – Naturschutz+Landschaftsplanung, Köln, 07.11.2012

## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 198 – Südlich Grünwaldstraße – umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.455 qm	76 %
Straßenverkehrsfläche	2.085 qm	24 %
- Straßenverkehrsfläche	- 1.540 qm	- 18 %
- Verkehrsberuhigter Bereich	- 545 qm	- 6 %
gesamt	8.540 qm	100 %

Eschweiler, den 30.08.2013



**Anlage 5**

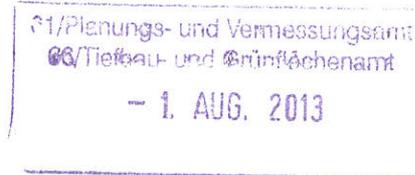
**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Inge und Franz-Josef Huppertz

52249 Eschweiler, 28.07.2013  
Grünewaldstr.30  
☎ 02403/34490  
02403/502730

✉ Huppertz Grünewaldstr. 30 D-52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Abteilung Planung und Entwicklung  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



**Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes 198 – Südlich Grünewaldstraße -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner im Bebauungsplangebiet und Grundstückseigentümer des Flurstücks 322 möchten wir folgendes anmerken.

An der westlichen Seite unseres Grundstücks zur Planstrasse/Erschließungsstich hin ist gemäß den planerischen Festsetzungen Nr. 4.2 eine Hecke vorgesehen. Diese Hecke ist zur Abgrenzung unseres bestehenden Wohnhausgrundstücks zur Planstrasse bzw. Parkplatz hin unbedingt erforderlich entlang der gesamten westlichen Grundstücksseite. Wir befürworten daher die im Planentwurf dargestellte Hecke in ihrer vollen Länge bis zum Wendepunkt. Wir sind bereit die Fläche für die Hecke sowie die dreiecksförmige Begradigungsfläche zu erwerben sowie die Hecke zu pflanzen und zu unterhalten. Bitte erweitern Sie die Bepflanzungsarten um Eibe, Scheinzypresse und immergrüne Heckenpflanzen. Diese Heckenbepflanzungen sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits vorhanden.

Wir möchten zur Festsetzung 4.1 hinweisen, dass im südwestlichen Bereich unseres Hausgrundstücks bereits ein großkroniger Baum (Süßkirsche) steht und somit eine Kollision mit dem geplanten großkronigen Baum am Wendepunkt zu befürchten ist.

Wir beabsichtigen für ein Bauvorhaben innerhalb der Familie die beiden geplanten Parzellen (370 qm + 670 qm) südlich unseres Grundstücks als 1 Baugrundstück (ca. 990 qm) zu erwerben und mit einem Wohnhaus freistehend nach Süden ausgerichtet zu bebauen. Wir bitten darum, für die erforderlichen Möglichkeiten zur Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück die Baufläche nach Osten zu verschieben und auf 15 m Tiefe zu erweitern. Da somit eine Grenzbebauung zum nächsten, westlichen Baugrundstück nicht beabsichtigt ist, kann hier die Baufläche für die Abstandsflächen unterbrochen werden. Ein Vorschlag ist als Anlage beigefügt.

Zum vorhandenen Wohnhaus Grünewaldstr. 30 gehört auch eine offene Terrassenüberdachung, die mit der rückwärtigen Garagenseite abschließt. Wir empfehlen dies in der Bauflächenbegrenzung auf Flurstück 322 zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

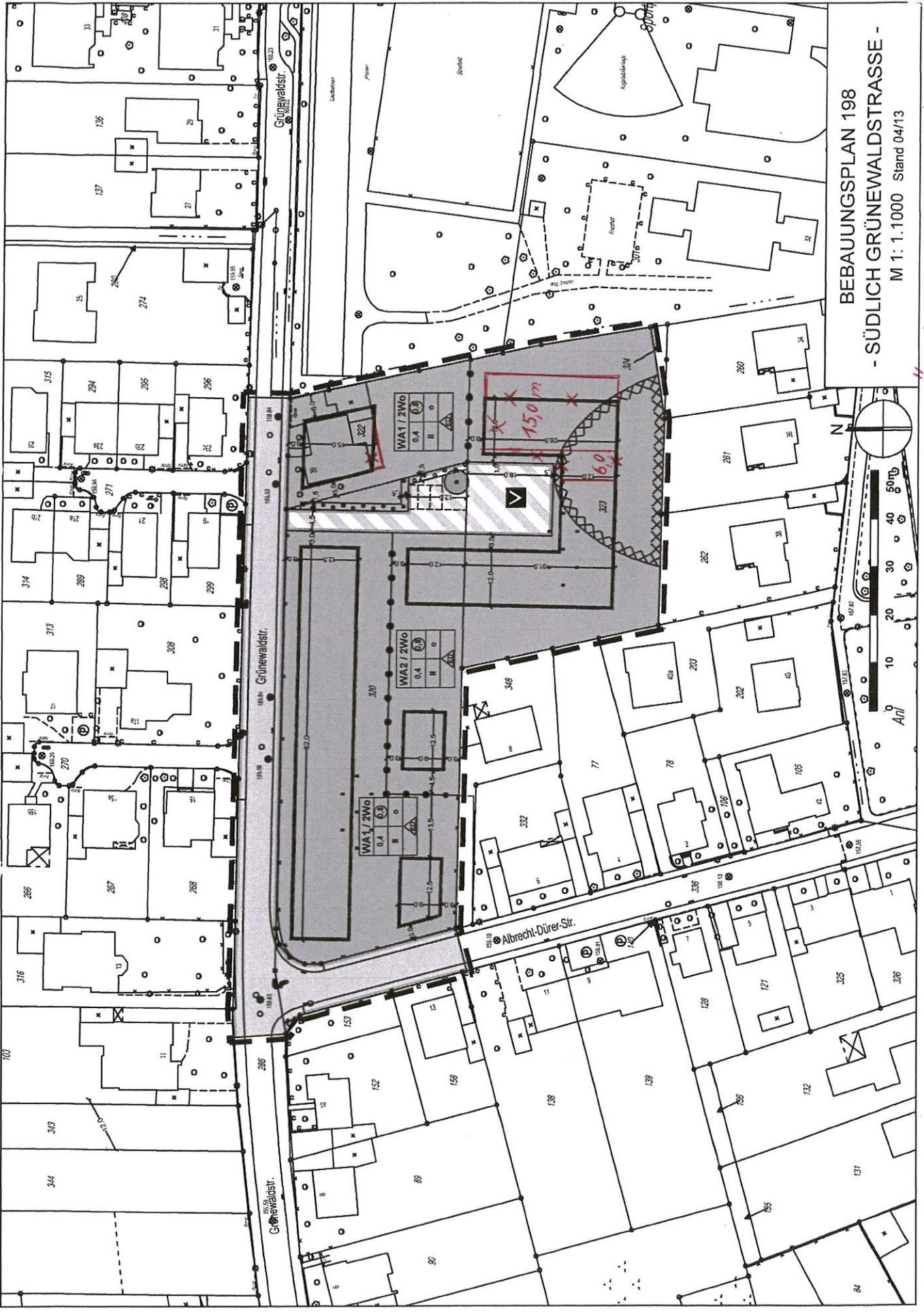
Junge Huppertz

Franz-Josef Huppertz

Anlage

BEBAUUNGSPLAN 198  
- SÜDLICH GRÜNEWALDSTRASSE -  
M 1:1.1000 Stand 04/13

*Änderungsvorschlag*



**Anlage 6**

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden**

31/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
20. JUNI 2013

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler  
Ordnungsamt  
Rathausplatz 1  
52233 Eschweiler

Datum 19.06.2013  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5354012-124/13/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand  
Zimmer 114  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 198 Südlich Grünewaldstr.

Ihr Schreiben vom 13.06.2013, Az.: 32/18/00-G-Co.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.** Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite<sup>1</sup>.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundergriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

Im Auftrag

(Brand)

AN • RWE POWER AG, FRAU MÜLLER, AM  
• Büro 3D, HERRN WINTERBERG, AM

03. Juli 2013

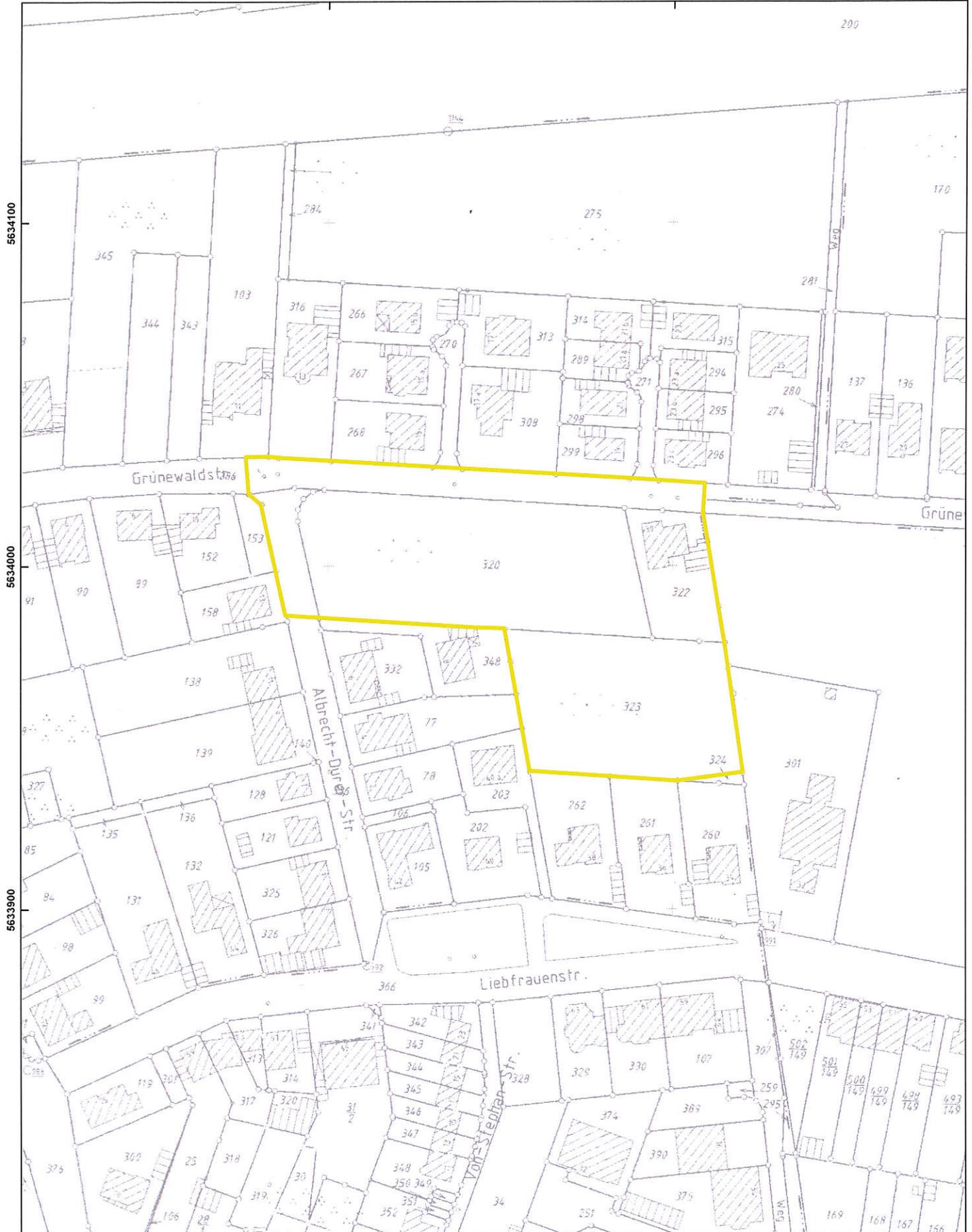
TC

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED3

<sup>1</sup> Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



5634100

5634000

5633900

**Bezirksregierung  
Düsseldorf**



**Aktenzeichen :**  
**22.5-3-5354012-124/13**

Maßstab : 1:1.500  
Datum : 19.06.2013

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

**Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.**

**Legende**

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben
	Antragsfläche		Panzergraben
	Blindgängerverdachtspunkt		Schützenloch
	geräumte Blindgänger		militärische Anlage
	geräumte Fläche		Stellung
	Detektion nicht möglich		



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum 15.07.2013  
Seite 1 von 1

Stadt Eschweiler  
Ordnungsamt  
Rathausplatz 1  
52233 Eschweiler

Aktenzeichen:  
22.5-3-5354012-124/13/  
bei Antwort bitte angeben

per elektronischer Post

Herr Dohmen  
Zimmer  
Telefon:  
0211 475-9751  
Telefax:  
0211 475-9040  
reinhard.dohmen@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht**

Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 198 Südlich Grünewaldstr.

Ihr Schreiben vom 13.06.2013, Az.: 32/18/00-G-Co.

Eine Untersuchung der o.g. Fläche lieferte folgende Ergebnisse.

Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Auf einer Fläche von 6000m<sup>2</sup> erfolgte die Räumung.

Kampfmittel wurden nicht geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.** Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Im Auftrag

gez. Dohmen

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED



# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Planungs- und Vermessungsamt  
Tiefbau- und Straßenbauamt  
19. JUNI 2013

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

20/15

Stadt Eschweiler  
Planung und Entwicklung  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 19. Juni 2013

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(185/13)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 17.06.2013

Bebauungsplan 198 – Südlich Grünewaldstraße; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
Hier: Ihr Schreiben vom 06.06.2013; Az: 610.22.10-198

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der A 4 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Eschweiler  
Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
  
Marlis Hess

AN ◦ RWE POWER AG, FRAU MÜLLER, AM  
◦ BÜRO 3D, HERREN WINTERBERG, AM  
03. Juli 2013 



# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Planungs- und Vorarbeiten  
06/Tierpark und Grünflächenamt  
28. JUNI 2013

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Autobahnniederlassung Krefeld  
Postfach 101352 · 47713 Krefeld

## Autobahnniederlassung Krefeld

Stadt Eschweiler  
-Abt. für Planung u. Entwicklung-  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Kontakt: Frau Ute Tillmann  
Telefon: 02151-819-347  
Fax: 02151-819-420  
E-Mail: Ute.Tillmann@strassen.nrw.de  
Zeichen: 20200/40400.020/1.13.03.07\_A4  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 27.6.2013

Stadt Eschweiler  
Eing.: 28. Juni 2013

1/1/2013 FS

## Bebauungsplan 198 – Südlich Grünewaldstraße

### Ihr Schreiben vom 06.06.2013 – Az.: 610.22.10-198

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Frau Führen,

die hiesige Autobahnniederlassung ist für den Betrieb und die Erhaltung der im Nahbereich der o.g. Bauleitplanung verlaufenden A 4, Abschnitt 5.1 zuständig und damit für die anbaurechtliche Beurteilung.

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen diesseits nicht.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Ute Tillmann)

AV • RWE POWER AG, FRAU MÜLLER, AM  
• BÜRO 3D, HERRN WINTERBERG, AM

03. Juli 2013

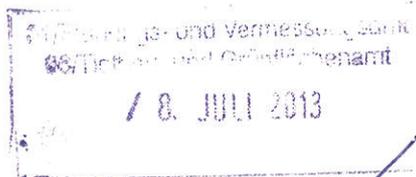
Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Autobahnniederlassung Krefeld

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

Hansastraße 2 · 47799 Krefeld  
Postfach 101352 · 47713 Krefeld  
Telefon: 02151/819-0  
kontakt.anl.kr@strassen.nrw.de

Parken ist im benachbarten, öffentlichen Parkhaus möglich



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



Datum: 03. Juli 2013  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
65.52.1-2013-331  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Mennekes  
Frau Baginski  
Telefon: 02931/82-3665  
Telefon: 02931/82-3581  
Fax: 02931/82-

Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

**Bebauungsplan 198 - Südlich Glünewaldstraße-**  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 06.06.2013 -610.22.10-198-

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse gebe ich folgende Hinweise:

Der o. g. Bebauungsplan liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Ferner liegt das Planungsvorhaben über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“, welches sich im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln befindet.

In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planungsgebietes kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist hier nichts bekannt.

**Hauptsitz:**

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
08.30 – 12.00 Uhr  
und 13.30 – 16.00 Uhr  
Freitags von  
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf bei der Landesbank Hessen-Thüringen:  
4008017  
BLZ 30050000  
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADEDDE333  
Umsatzsteuer ID:  
DE123878675



Hierzu und zu bergbaulichen Einwirkungen empfehle ich die EBV GmbH und die RWE Power AG am Verfahren zu beteiligen, falls nicht bereits erfolgt.

Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Mennekes', written over the printed name.

(A. Mennekes)

Ø AN • RWE POWER  
• Büro 3D AM 01.08.2013 Fu