



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

348/11

1

Sitzungsvorlage

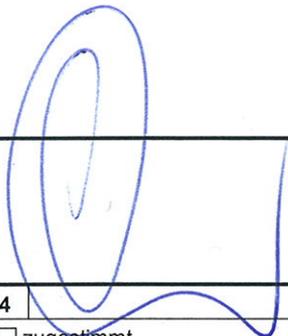
Datum 28.11.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	08.12.2011	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 142 B - Bourscheidtstraße -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss der erneuten öffentlichen
Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße - (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften <u>I.V.</u> 			
1	2	3	4	1	2
<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	<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
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 07.07.2011 (VV 177/11) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße – gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Planentwurf wurde, wie in der VV 177/11 dargelegt, hinsichtlich der zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten überarbeitet und in der Zeit vom 29.09.2011 bis 31.10.2011 öffentlich ausgelegt. 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 der Begründung gebeten.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind als Anlage 5 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt. Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 6 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 2 beigefügt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden führen in der Abwägung (Anlagen 1 und 2) zu einigen Änderungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Aufgrund von im Rahmen der Bauberatung geführten Gesprächen mit betroffenen Grundstückseigentümern und Investoren werden folgende Änderungen im Planentwurf vorgeschlagen:

- Im Bereich der Altbebauung an der Burgstraße sollen Vor- bzw. Rücksprünge zulässig sein. Um diese Gliederungsmöglichkeit in der zukünftig geschlossenen Gebäudezeile an der Burgstraße zu ermöglichen, soll die überbaubare Fläche straßenseitig nur durch eine Baugrenze anstelle einer Baulinie bestimmt werden. Unter Beibehaltung der bisher festgesetzten straßenseitigen maximalen Gebäudehöhen an der Burgstraße soll auch eine dreigeschossige Bebauung zulässig sein.
- Im Umfeld der Röhthgener Burg entwickelte sich in der Vergangenheit in der Burgstraße eine dörfliche Struktur mit kleinteiliger Parzellierung und baulich intensiv genutzten Grundstücken (mit Grundflächenzahlen von bis zu 1,0). Bei einem Abriss der vorhandenen Gebäude wäre eine Neubebauung der Grundstücke unter Einhaltung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich. Die festgesetzte geschlossene Bauweise in Verbindung mit der Bestandsbebauung erfordert hier eine Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5.

Die Verwaltung empfiehlt, den geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße –gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten

Die nachfolgenden Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Hydrogeologische Erkundung der Ingenieurgesellschaft Quadriga vom 12.08.2011,
- Entwurf der Schalltechnischen Untersuchung und Geruchsmissionsprognose des Büros Dr.-Ing. Szymanski & Partner vom 31. August 2011
- Entwurf der artenschutzrechtlichen Grundlagenuntersuchung des Büros Raskin vom 20.09.2011

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Eschweiler und der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG (SFE). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Vergabe der o. a. externen Gutachten in Höhe von insgesamt rd. 9.000,00 € erforderlich. Haushaltsmittel hierfür stehen bei dem Produkt 095110101 – Räumliche Planung und Entwicklung – geführten Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - zur Verfügung.

Die Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (einschließlich Kanalbau) werden auf 240.000 € geschätzt. Bei der Herstellung der Straße sowie der Nebenanlagen handelt es sich um die erstmalige Erschließung nach BauGB. Die umlagefähigen Kosten hierfür können zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden. Neben diesen Einnahmen aus den Beiträgen für die erstmalige Erschließung gemäß §§ 127 ff. BauGB stehen den Erschließungskosten auch die Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke gegenüber.

Der Ausbau der Stichstraße ist für 2012 vorgesehen. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind in der Haushaltsplanung 2012 berücksichtigt.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Bebauungsplanentwurf (Ausschnitt), Erläuterung der verwendeten Planzeichen, textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden
7. Systemskizze Verschattung

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum BP 142 B – Bourscheidtstraße –

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Ria Fassig (vertreten durch Bert Schopen), Bourscheidtstraße 49, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 23.01.2011</p>			
1	<p>Frau Ria Fassig wendet sich in den nachfolgenden Punkten gegen den Planentwurf:</p>		
1.1	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Höhe der möglichen II- bzw. III-geschossigen Bebauung sieht Frau Fassig den städtebaulich markanten Bereich der denkmalgeschützten Burg Röthgen gefährdet: Von der <i>Bourscheidtstraße</i> und der Straße <i>Am Burgfeld</i> aus betrachtet wird die Burg Röthgen vollständig hinter den Gebäuden verschwinden. 	<p>Die Festsetzungen sind an die vorhandene Bebauung in den jeweiligen Straßenzügen angepasst. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse entlang der <i>Burgstraße</i> mit mindestens II/maximal III und im Bereich der <i>Bourscheidtstraße</i> mit maximal III festgesetzt.</p> <p>Die überbaubaren Flächen in dem überwiegend bebauten Bereich entlang der <i>Burg-</i> und <i>Bourscheidtstraße</i> orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und werden entsprechend der üblichen Maßstäbe sinnvoll weiterentwickelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
1.2	<ul style="list-style-type: none"> Die vorhandene Kanaltrasse in der <i>Bourscheidtstraße</i> kann schon heute die anfallenden Wassermengen bei starkem Niederschlag nicht mehr aufnehmen. Im letzten Jahr wurde erstmals seit 50 Jahren der Keller von Frau Fassig überflutet. Daher bereitet ihr die Anbindung der Entwässerung an die vorhandene Kanaltrasse große Sorgen. 	<p>Um im Plangebiet eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum, zu gewährleisten, werden zur Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen getroffen.</p> <p>Der Generalentwässerungsplan (GEP) ist 2011 für das gesamte Stadtgebiet durch ein externes Büro neu aufgestellt worden. Die aktuellen Berechnungen zum GEP zeigen, dass der Mischwasserkanal in der <i>Bourscheidtstraße</i> grundsätzlich ausreichend dimensioniert ist. Nur bei stärkeren Regenereignissen zeigt sich eine hohe Auslastung des Kanals in der <i>Bourscheidtstraße</i> und es kommt zu einem Einstau in der Kanalisation in der <i>Bourscheidtstraße</i> zwischen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der Einmündung der Straße Am Burgfeld und der Talstraße.</p> <p>Um sicherzustellen, dass kein Abwasser aus der Kanalisation ansteigt und von oberhalb des Straßenniveaus (= Rückstauebene) in die Häuser eindringt, wurde über den GEP der Überflutungsschutz in dem Plangebiet untersucht und nachgewiesen.</p> <p>Die Stadt ist ausschließlich verpflichtet, die Überflutung oberhalb des Straßenniveaus bzw. der Rückstauebene zu sichern. Unterhalb dieser Ebene liegt die Sicherungspflicht beim Grundstückseigentümer. Der Grundstückseigentümer hat sich gegen Rückstau aus dem Kanalnetz durch geeignete Sicherungen zu schützen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Eschweiler regelt im § 13 Abs. 3 diese Verpflichtung.</p> <p>Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der zukünftigen Bebauung an der geplanten Stichstraße können somit über die vorhandene Kanaltrasse in der Bourscheidtstraße der Kläranlage zugeleitet werden. Eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswasser ist nur gedrosselt möglich: Über einen Speicher ist das Wasser zu sammeln. Eine Abflussbegrenzung wird den Zufluss in den vorhandenen Kanal regeln.</p>	
Bert Schopen, Bischöfliche Liebfrauenschule, Liebfrauenstraße 30, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 23.10.2011			
2	<p>Nach dem Tod der Frau Ria Fassig sind Herr Bert Schopen und seine Schwester Frau Rike Hammes Eigentümer des Grundstücks Bourscheidtstraße 49. Herr Schopen vertritt die gemeinsamen Interessen und legt aus den nachfolgend aufgelisteten Gründen im Rahmen der öffentlichen Auslegung Widerspruch ein:</p>		
2.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die vorhandene Kanalisation der <i>Bourscheidtstraße</i> kann die bei Starkregen auftretenden Wassermengen nicht mehr bewältigen. Die Überflutungen der Kellerräume des Gebäudes <i>Bourscheidtstraße 49</i> im August 2009 und im August 2011 resultierten nach Beobachtungen des Herrn Schopen ausschließlich aus einer Überlastung des Mischwasserkanals. Die mit der geplanten Bebauung verbundene Flächenversiegelung wird bei schweren Regenfällen zu einer noch höheren Belastung des überlasteten Abwassersystems führen. 	<p>Siehe Punkt 1.2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Versickerung der unverschlussten Niederschlagswässer vor Ort erscheint Herrn Schopen noch nicht gesichert. Die Folgen einer alternativen Ableitung dieser Niederschlagswässer in den im Nordosten teilweise offen verlaufenden Regenwasserkanal sind aus seiner Sicht ebenfalls nicht geklärt. 	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>Um zu prüfen, ob der anstehende Boden im Plangebiet eine Versickerung von nicht schadhaft verunreinigtem Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser zulässt, wurde ein Ingenieurbüro mit der hydrogeologischen Erkundung und der Erkundung des Versickerungspotentials beauftragt. Die Ingenieurgesellschaft kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung in den Untergrund über die belebte Oberbodenschicht im Plangebiet innerhalb der Lehmbedeckung des Gebietes aufgrund des dort zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerts grundsätzlich nicht erfolgen kann. Die Böden im Plangebiet sind auch für eine Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG nicht geeignet (siehe auch <i>Hinweise - Niederschlagswasser</i>). Ein verhältnismäßig hoher technischer und finanzieller Aufwand sowie insgesamt nur mäßige hydrogeologische Bedingungen stehen nach Aussage des Gutachters letztendlich auch der Errichtung von insbesondere dezentralen Versickerungsanlagen im Plangebiet entgegen.</p> <p>Aktuelle Berechnungen zum Generalentwässerungsplan (GEP) zeigen in der Bourscheidstraße für den Bereich ab der Einmündung der Straße Am Burgfeld bis zur Talstraße bei stärkeren Regenereignissen hydraulische Probleme in der vorhandenen Kanalisation (siehe Punkt 1.2). Eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in das derzeitige vorhandene Kanalsystem kann daher nur mit entsprechender Rückhaltung erfolgen.</p> <p>Eine Ableitung der Niederschlagswässer in den im Nordosten teilweise offen verlaufenden Regenwasserkanal ist nicht beabsichtigt. Vielmehr weist der in diesem Jahr aufgestellte GEP die Entwässerung rund um die Röhgener Burg als Sanierungsmaßnahme aus. Das Regenwasser aus dem <i>Jägerspfad</i> wird zukünftig über eine neu herzustellende Verbindung in den Regenwasserkanal in der <i>Burgstraße</i> geleitet. Da die Röhgener Burg als Wasserburg aus Gründen der Standsicherheit einen kontinuierlichen Wasserstand im Teich benötigt, wird über ein Trennbauwerk eine gedrosselte Beschickung des Burgteiches erfolgen. Die Umsetzung dieser Sanierungsmaßnahme erfolgt im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es fehlen die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren, da für das Planungsgebiet der Flächennutzungsplan nicht geändert worden ist. 	<p>Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und keine Änderung oder Anpassung notwendig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch den Wegfall des Parkplatzes am oberen Ende der <i>Bourscheidstraße</i> und die Absicht, im Bereich des Planungsgebietes keinerlei öffentlichen Parkraum zu schaffen, wird sich der vorhandene Parkdruck weiter erhöhen. 	<p>Durch die Einrichtung einer Einbahnstraße in der <i>Burgstraße</i> zwischen <i>Röthgener Straße</i> und <i>Bourscheidstraße</i> kann neuerdings an beiden Straßenseiten durchgängig geparkt werden. Das hierdurch deutlich erhöhte Parkplatzangebot übersteigt die Zahl der entfallenden Stellplätze auf der städtischen Fläche.</p> <p>Der Bebauungsplan weist für die geplante Neubebauung ausreichend dimensionierte Flächen für die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen aus. Auch die Eigentümer der vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben die Möglichkeit, Abstellflächen in den Gemeinschaftsanlagen zu erwerben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ursula und Peter Flohrmann, Am Burgfeld 4, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 17.01.2011 und 20.11.2011			
3	<p>Mit Schreiben vom 17.01.2011 erheben Frau Ursula und Herr Peter Flohrmann aus den folgenden Gründen Einspruch gegen eine, bei Umsetzung des Bebauungsplans mögliche, maximal 11-geschossige Bebauung an der Stichstraße (nördöstliche Straßenseite) im Plangebiet:</p>		
3.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Da sie <i>Am Burgfeld</i> in zweiter Reihe wohnen, liegt ihr Haus sehr nahe an der geplanten Bebauung. Durch die Hanglage und die geplante 11-Geschossigkeit befürchten sie erhebliche Beeinträchtigungen und im Frühjahr, Herbst und Winter weniger Heiligkeit und den Verlust direkter Sonneneinstrahlung auf Grundstück und Haus. Sie bitten, auf den angrenzenden Grundstücken nur eine 1-geschossige Bebauung zu ermöglichen. 	<p>Im Bereich der geplanten Stichstraße soll ein Baugebiet geschaffen werden, das sich auch von der Höhe der baulichen Anlagen an die vorhandene Struktur des nördöstlich angrenzenden Baugebietes an der <i>Straße Am Burgfeld</i> anpasst. Da die Gebäude <i>Am Burgfeld 4 bis 12</i> nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, bilden u. a. die Höhen dieser Gebäude den Maßstab für die gewählten Wand- und Firsthöhenbegrenzung im Plangebiet.</p> <p>Für das nördöstliche Baufenster an der geplanten Stichstraße wird die Wandhöhe auf 5,0 m und die Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Um eine gewisse Einheitlichkeit in den Straßenzügen zu gewährleisten, werden bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen für das gesamte Plangebiet Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen aufgenommen.</p> <p>Die Möglichkeit zum Dachausbau ist weiterhin gewährleistet, weit herausragende Kellergeschosse, Kellerwohnungen oder schwerwiegende Verschattungen der Nachbargrundstücke werden durch die Höhenreduzierung vermieden (Anlage 7: Systemskizze).</p>	
4	<p>Mit Schreiben vom 20.11.2011 legen Frau Ursula und Herr Peter Flohrmann im Rahmen der öffentlichen Auslegung aus den nachfolgend aufgelisteten Gründen erneut Widerspruch ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sie sehen eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme nach Art. 14/1 des Grundgesetzes durch eine Verschattung des Grundstücks und eine dann dauerhafte Einsichts- und Beobachtungssituation. 	<p>Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) lautet:</p> <p>Abs. 1 Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.</p> <p>Der Eigentumsgebrauch unterliegt nicht allein dem freien Belieben des Eigentümers; sondern auch dem grundrechtsbegrenzenden Gebot der Sozialpflichtigkeit (Abs. 2).</p> <p>Die Definition von Eigentum im Sinne des Art. 14 GG geht über den privatrechtlichen Begriff des Eigentums (Sacheigentum) hinaus und beschränkt ihn zugleich. Die Nutzung eines Grundstückes kann beispielsweise durch das Nachbarschaftsrecht oder durch die Bauvorschriften eines Bebauungsplanes beschränkt sein.</p> <p>Die freie Sicht auf benachbarte Grundstücke und Häuser ist in fast allen Baugebieten gegeben: Die Eigentumsgarantie erstreckt sich grundsätzlich nicht auf das Recht der Betroffenen auf die Freihaltung von Nachbargrundstücken oder einen freien Ausblick auf Gebäuden geschützt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.1		<p>Siehe Punkt 3.1</p>	
4.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Höhen der geplanten Bebauung sind nicht an die Bebauung Am Burgfeld 4 bzw. 4 a angepasst. 	<p>Siehe Punkt 2.2</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
4.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser kann durch die bebauungsbedingte Flächenversiegelung in Verbindung 		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.4	<p>mit dem vorhandenen Geländegefälle und dem sehr „tonhaltigen“ Boden in keinem Fall mehr gewährleistet sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die geplante Bebauung bzw. die damit verbundene Flächenversiegelung führt zu einer größeren Belastung des am Grundstücksende/an der Plangebietsgrenze offen verlaufenden Regenwasserkanals. Dies könnte weitere Überschwemmungen auf dem Grundstück von Frau und Herrn Flohrmann begünstigen. 	Siehe Punkt 2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Ableitung des Oberflächenwassers in den Abwasserkanal ist nicht möglich, da bei Starkregenereignissen auch dort Rückstauprobleme auftreten. Durch diese Problematik ist die Gefahr gegeben, dass Oberflächenwasser in das Haus von Frau und Herrn Flohrmann eindringt. 	Siehe Punkt 1.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es fehlen die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren, da für das Planungsgebiet der Flächennutzungsplan nicht geändert worden ist. 	Siehe Punkt 2.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Resi und Gerd Schnitzler, Am Burgfeld 4a, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 14.01.2011, 19.01.2011 und 19.10.2011			
5	<p>Mit Schreiben vom 14.01.2011 erheben Frau Resi und Herr Gerd Schnitzler aus den folgenden Gründen Einspruch gegen eine, bei Umsetzung des Bebauungsplans mögliche, maximal II-geschossige Bebauung an der Stichstraße (nordöstliche Straßenseite) im Planungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Da sie <i>Am Burgfeld</i> in zweiter Reihe wohnen, liegt ihr Haus sehr nahe an der geplanten Bebauung. Durch die Hanglage und die geplante II-Geschossigkeit befürchten sie erhebliche Störungen ihrer Privatsphäre, da das Haus und das gesamte Grundstück in vollem Umfang und uneinschränkbar einseitig werden. Sie bitten, auf den angrenzenden Grundstücken nur eine I-geschossige Bebauung zu ermöglichen. 	Siehe Punkt 4.1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
6	<p>Mit Schreiben vom 19.01.2011 erklären Frau und Herr Schnitzler, dass eine II-geschossige Bebauung auf den Flurstücken 365 und 366 vom Herbst bis zum Frühjahr zu einer deutlichen Beschattung ihres Grundstücks führen würde. Sie wiederholen ihre Bitte, auf den</p>	Siehe Punkt 3.1	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7	<p>angrenzenden Grundstücken nur eine 1-geschossige Bebauung zu ermöglichen.</p> <p>Mit Schreiben vom 19.10.2011 legen Frau und Herr Schnitzler im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut Widerspruch gegen den Bebauungsplan aus den nachfolgend aufgeführten Gründen ein:</p>		
7.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die beabsichtigte Bebauung in nur 18 m Entfernung zu ihrer Grundstücksgrenze führt bei der vorgesehenen Firsthöhe und gleichzeitig vorhandener Hanglage zu einer Verschattung ihres Gartens und Hauses. <p>Die Höhen der geplanten baulichen Anlagen in Nachbarschaft der Flurstücke 365 und 366 sind nicht an die vorhandene Struktur des Baugebietes „Am Burgfeld“ angepasst.</p>	Siehe Punkt 3.1	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
7.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die beabsichtigte Bebauung in nur 18 m Entfernung zu ihrer Grundstücksgrenze führt bei der vorgesehenen II-Geschossigkeit und gleichzeitig vorhandener Hanglage zu einer permanenten Einsicht- und Beobachtungssituation ihres Gartens und Hauses. Bei der Errichtung von Altenwohnungen würde sich dies verschärfend auswirken. Sie sehen darin eine Verletzung des Gebietes der Rücksichtnahme nach Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes. <p>Die oben beschriebene Verschattung und Einsicht- und Beobachtungssituation führen zu einer Grundstücksentwertung.</p>	Siehe Punkt 4.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor. 	Siehe Punkt 2.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung und die vorhandene Abschüssigkeit des Geländes ist bei starken Regenfällen keine ausreichende Versickerung gewährleistet. Bei nicht ausreichender Aufnahmekapazität des zwischen Burgweiler und Bourscheidstraße verlaufenden Wassergrabens werden unterliegende Grundstücke überspült. 	Siehe Punkt 2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Kanaltrasse in der Bourscheidstraße ist bei stärkeren Regenfällen bereits heute nicht ausreichend dimensioniert. Es gab wie 	Siehe Punkt 1.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.6	<p>derholte Wassereinbrüche durch Rückstau in den Keller von Frau und Herrn Schnitzler. Eine zusätzliche Belastung ist fahrlässig und nicht hinnehmbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Frau und Herr Schnitzler beantragen, den Bebauungsplan nicht weiterzuverfolgen. Sollte es für die Versickerungs- und Entwässerungsprobleme sichere, dauerhafte und technisch einwandfreie Lösungen geben, beantragen sie, auf den südlich angrenzenden Grundstücken nur eine 1-geschossige Bebauung zu ermöglichen. 	<p>Siehe Punkt 3.1</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Ursula Gerards, Am Burgfeld 10, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 30.09.2011</p>			
8	<p>Mit Schreiben vom 30.09.2011 legt Frau Gerards Widerspruch gegen die beabsichtigte Verrieselung von Niederschlagswasser im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ein:</p>		
8.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung und die vorhandene Abschlüssigkeit des Geländes ist bei starken Regenfällen keine ausreichende Versickerung gewährleistet. Bei nicht ausreichender Aufnahmekapazität des zwischen Burgweiler und Bourscheidstraße verlaufenden Wassergrabens werden unterliegende Grundstücke überflutet. Der offene Graben ist zu sanieren. 	<p>Siehe Punkt 2.2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Fertigstellung der Baustraße sind die Grundstücke einzuzäunen, um unrechtmäßiges Betreten zu verhindern. Bei freiem Grundstückszugang befürchtet Frau Gerards, dass sich eine an ihrem Grundstück grenzständig errichtete Gartenlaube zu einem Treffpunkt für Kinder und Jugendliche entwickelt. Im Falle eines Laubenbrandes wäre der gesamte Baumbestand auf ihrem Grundstück gefährdet. 	<p>Grundsätzlich ist die Einfriedungspflicht ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Vielmehr regeln die §§ 32 bis 39 des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) die Pflicht zur Einfriedung, die Beschaffenheit, den Standort, die Kosten der Errichtung und die Kosten der Unterhaltung der Einfriedung unter Normierung verschiedener Ausnahmen.</p> <p>Demnach kann Frau Gerards von Ihren Nachbarn eine Einfriedung verlangen. Der Nachbar ist verpflichtet, zusammen mit ihr eine Einfriedung zu schaffen. Die Einfriedung ist auf der Grundstücksgrenze zu errichten.</p> <p>Für die Art und Weise der Ausführungen der Einfriedung sind zunächst die öffentlich rechtlichen Vorschriften (Bebauungspläne oder Ortsatzungen) zu beachten, falls solche bestehen. Können sich die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.3	<p>Das Fundament der Laube ist schief. Frau Gerards befürchtet, dass das Fundament in den Entwässerungsgraben absackt.</p> <p>▪ Durch die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung und die vorhandene Abschlüssigkeit des Geländes ist bei starken Regenfällen keine ausreichende Versickerung gewährleistet. Bei nicht ausreichender Aufnahmekapazität des zwischen Burgweier und Bourscheidstraße verlaufenden Wassergrabens werden unterliegende Grundstücke überflutet. Der offene Graben ist zu sanieren.</p>	<p>Nachbarn im Übrigen auf eine bestimmte Ausführung nicht einigen, so kann jeder vom anderen die ortsübliche Einfriedung oder, wenn keine ortsübliche Art und Weise der Einfriedung der übrigen Grundstücke festzustellen ist, eine 1,20 m hohe Einfriedung verlangen. Die Bauweise schreibt das Gesetz nicht vor.</p> <p>Die Kosten tragen beide Eigentümer zu gleichen Teilen.</p> <p>Der § 39 NachbG NRW besagt, dass die §§ 32 bis 38 nicht für Einfriedungen zwischen Grundstücken und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und oberirdischen Gewässern gelten.</p> <p>Die Beurteilung der Standfestigkeit privater Nebenanlagen ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Theodor Kuper, Am Burgfeld 8, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 30.09.2011			
9	<p>Mit Schreiben vom 30.09.2011 legt Herr Kuper Widerspruch gegen die beabsichtigte Verrieselung von Niederschlagswasser im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ein:</p> <p>▪ Durch die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung und die vorhandene Abschlüssigkeit des Geländes ist bei starken Regenfällen keine ausreichende Versickerung gewährleistet. Bei nicht ausreichender Aufnahmekapazität des zwischen Burgweier und Bourscheidstraße verlaufenden Wassergrabens werden unterliegende Grundstücke überflutet. Der offene Graben ist zu sanieren.</p>	Siehe Punkt 2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Rechtsanwältin Katrin Leusch-Jacquemain, Am Burgfeld 12, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 06.10.2011 und 18.10.2011			
10	Mit Schreiben vom 06.10.2011 legt Frau Leusch-Jacquemain Widerspruch insbesondere gegen die beabsichtigte Verrieselung von Niederschlagswasser im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ein:		

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
10.1	<p>Durch die mit der Bebauung einhergehende Flächenversiegelung und die vorhandene Abschüssigkeit des Geländes ist bei starken Regenfällen keine ausreichende Versickerung gewährleistet.</p> <p>Gleichzeitig legt Frau Leusch-Jacquemain Widerspruch gegen die Weiternutzung ihres „offenen“ Wassergrabens ein und beantragt, diesen zu entfernen und die Nutzung zu unterlassen. Ihr Grundstück ist nicht mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit belastet und sie ist auch nicht zur Eintragung einer solchen bereit. Insbesondere genehmigt sie mit dem derzeitigen Zustand die von der Stadt geplante Nutzung nicht stillschweigend.</p>	<p>Siehe Punkt 2.2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.2	<p>Frau Leusch-Jacquemain stellt folgende Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz- bzw. Einzäunung abgrenzend ab geplanten Baugebiet zu ihrer Grundstücksgrenze 	<p>Grundsätzlich ist die Einfriedungspflicht ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Vielmehr regeln die §§ 32 bis 39 des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) die Pflicht zur Einfriedung, die Beschaffenheit, den Standort, die Kosten der Errichtung und die Kosten der Unterhaltung der Einfriedung unter Normierung verschiedener Ausnahmen.</p> <p>Demnach kann Frau Leusch-Jacquemain von Ihren Nachbarn eine Einfriedung verlangen. Der Nachbar ist verpflichtet, zusammen mit ihr eine Einfriedung zu schaffen. Die Einfriedung ist auf der Grundstücksgrenze zu errichten.</p> <p>Für die Art und Weise der Ausführungen der Einfriedung sind zunächst die öffentlich rechtlichen Vorschriften (Bebauungspläne oder Ortsatzungen) zu beachten, falls solche bestehen. Können sich die Nachbarn im Übrigen auf eine bestimmte Ausführung nicht einigen, so kann jeder vom anderen die ortsübliche Einfriedung oder, wenn keine ortsübliche Art und Weise der Einfriedung der übrigen Grundstücke festzustellen ist, eine 1,20 m hohe Einfriedung verlangen. Die Bauweise schreibt das Gesetz nicht vor.</p> <p>Die Kosten tragen beide Eigentümer zu gleichen Teilen.</p> <p>Der § 39 NachbG NRW besagt, dass die §§ 32 bis 38 nicht für Einfriedigungen zwischen Grundstücken und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und oberirdischen Gewässern gelten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlegung der Wasserführung und vorläufig bis dahin sofortige Befestigung der Wasserführung der Entwässerung 	<p>Wie unter Punkt 2.2 dargelegt, wird das Regenwasser aus dem <i>Jägerspfad</i> zukünftig über eine neu herzustellende Verbindung in den Regenwasserkanal in der <i>Burgstraße</i> geleitet werden. Bis zur Umsetzung dieser Sanierungsmaßnahme ist die Stadt für die ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswasser weiterhin verantwortlich.</p>	
11	<p>Mit Schreiben vom 18.10.2011 ergänzt Frau Leusch-Jacquemain ihren Widerspruch um die nachfolgenden Punkte:</p>		
11.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Kanaltasse in der Bourscheidtstraße ist bei stärkeren Regenfällen bereits heute nicht ausreichend dimensioniert. Bei zusätzlichen Anbindungen sind noch stärkere Rückstauprobleme zu erwarten. 	<p>Siehe Punkt 1.2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ergeben sich durch die Bebauungsnähe zu ihrem Grundstück in Verbindung mit der Bauhöhe Störungen durch Geräuscheinwirkungen und Einblicke ins Grundstück, die das Gebot der Rücksichtnahme verletzen. 	<p>Der Abstand zwischen einer möglichen Bebauung der Stichstraße und dem Gebäude <i>Am Burgfeld 12</i> beträgt über 70 m, der Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 20 m. Geräuscheinwirkungen sowie Einblicke auf benachbarte Grundstücke und Häuser sind in fast allen Baugebieten gegeben: Die Eigentumsgarantie erstreckt sich grundsätzlich nicht auf das Recht der Betroffenen auf die Freihaltung von Nachbargrundstücken oder einen freien Ausblick auf Gärten. Es wird auch nicht die Freiheit von Einblicken und Geräuschen aus anderen Gebäuden geschützt.</p>	
11.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der bislang nicht erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren nicht vor. 	<p>Siehe Punkt 2.3</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Dr. med. dent. Gero I. Rhiem, Am Burgfeld 6, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 17.10.2011			
12	<p>Mit Schreiben vom 17.10.2011 legt Herr Rhiem aus den nachfolgenden Gründen Widerspruch ein:</p>		
12.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren liegen nicht vor. 	<p>Siehe Punkt 2.3</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung und die vorhandene Abschüssigkeit des Geländes ist bei starken Regenfällen keine ausreichende Versickerung gewährleistet. Die geplante Bebauung gewährleistet nicht, dass der vorhandene Wassergraben seine Funktion beibehält. Somit kann es zu Überschwemmungen der anschließenden Grundstücke an der Straße <i>Am Burgfeld</i> kommen. 	Siehe Punkt 2.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Kanalsystem der Bourscheidtstraße ist derzeit schon wesentlich unterdimensioniert. Das führt bei länger andauerndem Starkregen zu einem solchen Rückstau, dass Kanalwasser in den Keller eindringt. Ein weiterer Anschluss von Wohneinheiten an den Kanal ist unverantwortbar und fahrlässig. Herr Rhiem wird bei auftretenden Wassereinbrüchen nach Umsetzung des Bebauungsplanes die Stadt in Regress nehmen. 	Siehe Punkt 1.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herr Rhiem beantragt, von dem Bebauungsplan Abstand zu nehmen. Ersatzweise beantragt er, vor Beginn der Baumaßnahme die Dimensionierung des Kanals in der Bourscheidtstraße den baulichen Gegebenheiten und der dann zusätzlichen Belastung anzugleichen. Sollte der Bebauungsplan ohne Veränderung des bestehenden Kanalsystems durchgeführt werden, wird ein unabhängiges Gutachten zur Belastungskapazität des Kanals der Stadt Eschweiler mangelnde Fürsorgepflicht und mangelhafte Planung attestieren. 	Siehe Punkt 1.2	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden zum BP 142 B – Bourscheidtstraße –

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst - Schreiben vom 18.01.2011</p> <p>Die Auswertung für den Bereich des Bebauungsplanes war möglich. Nach den dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegenden Unterlagen liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet.</p> <p>Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2	<p>LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – Schreiben vom 18.10.2011</p> <p>Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalsschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Ein entsprechender Hinweis ist in den Umweltbericht aufzunehmen.</p> <p>Davon unabhängig verweist das LVR-Amt auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bittet sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.</p> <p>Der Hinweis wurde jedoch bereits unter <i>Hinweise - Bodendenkmalpflege</i> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3	<p>StädteRegion Aachen, A 70 – Umweltamt, Schreiben vom 24.02.2011, 03.05.2011 und 04.10.2011</p>		
3.1	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Mit Schreiben vom 24.02.2011 werden folgende Bedenken geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Prüfung der Entsorgung und die Überwachung der Niederschlagswasser erfolgt ausschließlich durch die Untere Wasserbehörde. Die geplante Entsorgung der Niederschlagswasser erfordert im Rahmen des Planverfahrens ggf. die Zustimmung der zuständigen 	<p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>gen Wasserbehörde. Hierzu bittet die Städtereion um die Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes.</p> <p>Mit Schreiben von 04.10.2011 wurden keine Bedenken zur vorgelegten Erkundung geäußert.</p>	<p>zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Um zu prüfen, ob der anstehende Boden im Plangebiet eine Versickerung von nicht schadhaft verunreinigtem Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser zulässt, wurde ein Ingenieurbüro mit der hydrogeologischen Erkundung und der Erkundung des Versickerungspotentials beauftragt.</p> <p>Die Ingenieurgesellschaft kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung in den Untergrund über die belebte Oberbodenschicht im Plangebiet innerhalb der Lehmbedeckung des Gebietes aufgrund des dort zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerts grundsätzlich nicht erfolgen kann. Die Böden im Plangebiet sind auch für eine Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG nicht geeignet (siehe <i>Hinweise - Niederschlagswasser</i>).</p> <p>Die hydrogeologische Erkundung der Städtereion im Rahmen der Beteiligung zugesandt. Die textlichen Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens angepasst.</p>	
3.2	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Mit Schreiben vom 24.02.2011 werden folgende Bedenken geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Stellungnahme der StädteRegion aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes kann aufgrund der fehlenden Gutachten nicht erfolgen. Sie bittet, die Unterlagen zusammen mit der Geräuschimmissionsprognose erneut vorzulegen. ▪ Unter Hinweis auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung empfiehlt sie, eine Abschätzung vornehmen zu lassen, um den Einfluss eventueller Geruchsmissionen auf die Wohnbebauung und den Bestandsschutz des Betriebes hinsichtlich des Planvorhabens beurteilen zu können. <p>Mit Schreiben vom 04.10.2011 werden weiterhin Bedenken geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Entwurf des Gutachtens reicht der Städtereion zur Beurteilung der Lärm- und Geruchsbelastung nicht aus. Das Umweltamt bittet um die Vorlage der „vollständigen Unterlagen“. 	<p><i>Verkehrslärm</i></p> <p>Die „Schallimmissionsprognose zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan 142 B“ ist zurzeit in Bearbeitung. Ein Entwurf wurde der Städtereion im Rahmen der Beteiligung zugesandt. Die textlichen Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme angepasst (siehe auch textliche Festsetzungen, Punkt I.4).</p> <p>Die abgeleiteten Anforderungen an den passiven Schallschutz stellen keinerlei besondere Anforderungen an die Bauausführung der Außenbauteile dar. Das bei einer Wohnnutzung erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils von maximal 35 dB an lärmexponierten Fassaden der ersten Baureihe ist bei den üblichen Fensterflächenanteilen mit vertretbarem Aufwand zu erzielen. Die Anforderung ist als unproblematisch zu bezeichnen und entspricht dem Stand</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der Technik.</p> <p><i>Geruch</i></p> <p>Im Plangebiet können durch die benachbarte Pferdehaltung Geruchsbelastungen entstehen. Die Erhebung der Gerüche kann entsprechend der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) nur durch eine Ausbreitungsberechnung auf der Grundlage der tatsächlichen Ermittlung der Emissionsdaten mit Hilfe von olfaktorischen Emissionsmessungen erfolgen. Alternativ sind Rasterbegehungen im Beurteilungsgebiet mit olfaktorischen Ermittlungen der Geruchsmissionen erforderlich. Beide Verfahren sind extrem zeit- und kostenintensiv.</p> <p>Da es sich hier nicht um die Genehmigung einer emittierenden Anlage, sondern um die Bewertung eines Immissionskonfliktes im Rahmen der Bauleitplanung handelt, wurde zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit die alternative Bewertungsmethode von Dipl.-Met. Uwe Hartmann (LUA NRW) „Abschätzung der maximalen Geruchshäufigkeit im Nahbereich“ angewendet.</p> <p>Die Abschätzung liegt im Entwurf vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bedenklliche Immissionsbelastungen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.</p> <p>Das Gutachten wird in Kürze fertig gestellt und der StädteRegion im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.</p>	
3.3	<p><u>Bodenschutz/Altlasten</u></p> <p>Mit Schreiben vom 24.02.2011 weist die StädteRegion auf zwei Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin, die im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen verzeichnet sind.</p> <p>Um die Bedenken der StädteRegion auszuräumen, können in einem ersten Schritt die Bauakten der Altstandorte ausgewertet werden. Danach sind ggf. Bodenuntersuchungen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erforderlich. Sollten die Bodenuntersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, ist eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Der Fachbereich Bodenschutz-Altlasten des Umweltamtes der StädteRegion Aachen bietet der Stadt</p>	<p>Eine zwischenzeitlich durchgeführte Altaktenrecherche konnte den Altlastenverdacht nicht bestätigen.</p> <p>Die StädteRegion hat die Verdachtsflächen aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster gelöscht (<u>Anlage 6</u>: Schreiben der StädteRegion von 03.05.2011).</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

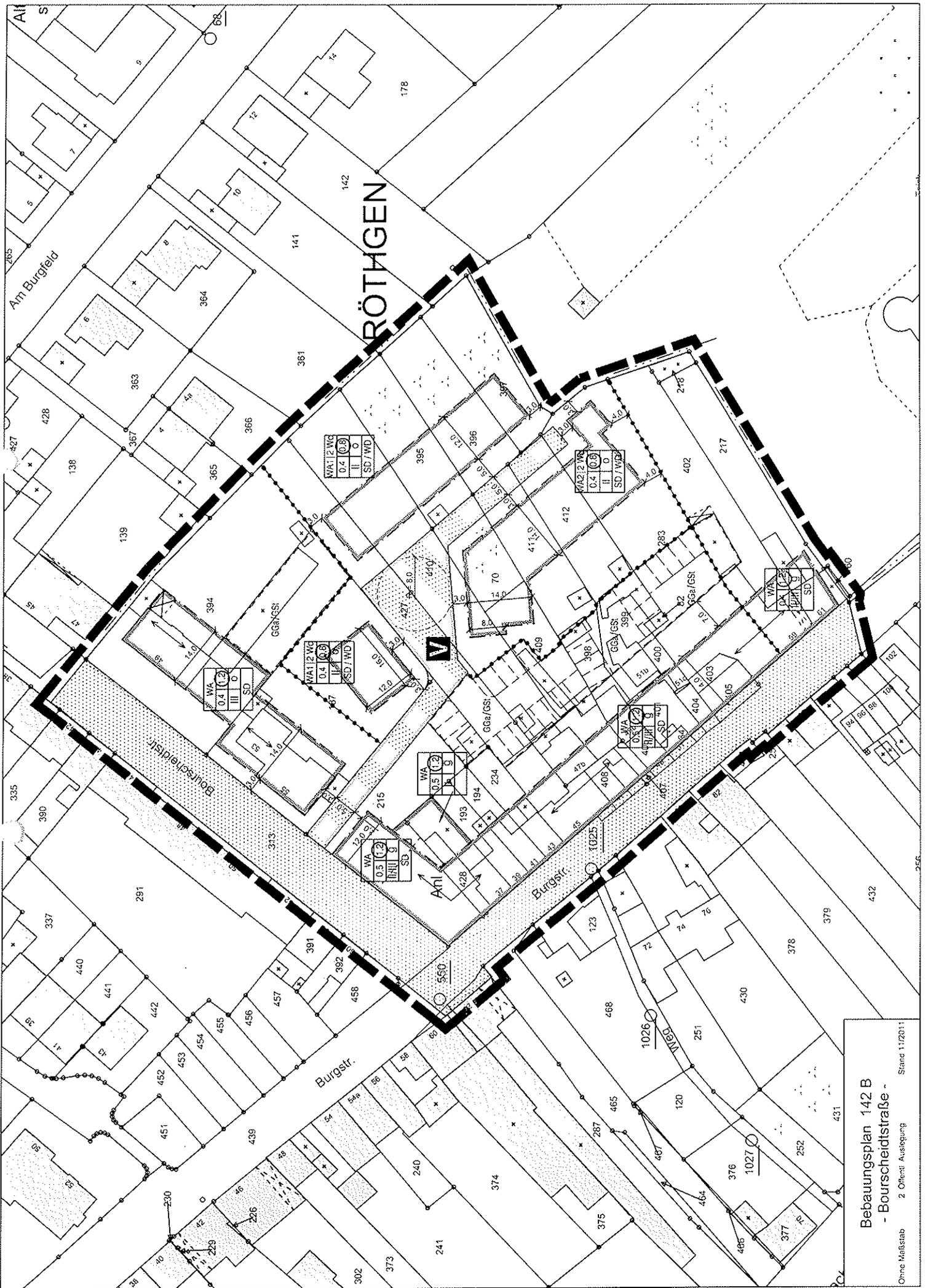
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.4	<p>Eschweiler an, die Prüfung der Bauakten zu übernehmen.</p> <p><u>Landschaftsschutz</u></p> <p>Mit Schreiben vom 24.02.2011 äußert die StädteRegion Bedenken, da Aussagen zum Artenschutz nicht Bestandteil der Unterlagen sind. Sie weist darauf hin, dass artenschutzrechtliche Belange unabhängig von der Einstufung „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ immer zu prüfen sind.</p> <p>Mit Schreiben vom 04.10.2011 weist die StädteRegion darauf hin, dass eine erneute Stellungnahme erst möglich ist, wenn ihr die Ergebnisse der noch ausstehenden zwei Fledermaus-Erfassungstermine mitgeteilt werden.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Daher wurde die Durchführung einer „Artenschutzrechtlichen Grundlagenuntersuchung“ bezüglich möglicher und ggfs. aktueller Vorkommen von Steinkauz und Fledermäusen beauftragt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gelände der Röhgener Burg und stellt mit dieser eine innerstädtische Fläche mit struktureichem Grünland und einer Vielzahl von Altbäumen dar.</p> <p><i>Steinkauz/Schleiereule</i></p> <p>Aktuell kann ein Vorkommen des Steinkauzes ausgeschlossen werden. Die Schleiereule brütet mit einem Paar erfolgreich im Osturm der Röhgener Burg. Durch die Realisierung der Planung werden hinsichtlich der Eulenvorkommen weder Lebensstätten noch essentielle Nahrungshabitate beansprucht.</p> <p><i>Fledermäuse</i></p> <p>Im Rahmen der fünf Detektor-Begehungen in den Sommermonaten wurden vier Fledermausarten erfasst. Die Burg mit Reitanlage und zugehörigem Weidegrünland weist für diese Artengruppe eine besonders geeignete Ausstattung hinsichtlich des Quartierangebotes als auch als Jagdhabitat auf.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 142 B hat diesbezüglich eine untergeordnete Bedeutung. Essentielle Nahrungshabitate für die Gruppe der Fledermäuse werden bei Realisierung des Vorhabens nicht beansprucht.</p> <p>Das Gutachten wird in Kürze fertig gestellt und der StädteRegion im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4	<p>EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 52222 Stolberg – Schreiben vom 16.09.2011</p> <p>Die EWV äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Sie weist u. a. darauf hin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht, ▪ bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind und ▪ bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen erfolgen müssen. <p>Es wird um weitere Beteiligung an den Planungen gebeten.</p>	<p>Die Hinweise zur Netzerweiterung oder auf Ausbaulichlinien sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens, werden aber bei Umsetzung der Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird der Versorgungsträger weiterhin beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage 3

Entwurf des Bebauungsplans (Ausschnitt)

Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan 142 B
 - Bourscheidstraße -

Ohne Maßstab 2 Öffentl. Auslegung Stand 11/2011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nur bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe der Höhenfestsetzung *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten und Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen* ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten und die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen* dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die straßenseitige Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der festgesetzten Geschosshöhe, wie folgt festgesetzt:

	Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH)
WA 1 / 2 Wo max. II-geschossige Bebauung	max. 5,0 m	max. 9,5 m
WA 2 / 2 Wo max. II-geschossige Bebauung	max. 6,5 m	max. 11,5 m
WA min. II/max. III-geschossige Bebauung	min. 6,0 m max. 7,0 m	max. 13,0 m
WA max. III-geschossige Bebauung	min. 7,0 m max. 9,0 m	max. 14,0 m

Die Wandhöhe (WH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens* und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens* und der Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

I.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen dürfen durch

- Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m und
- untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen) um max. 3,00 m

überschritten werden, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

I.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den Bereich WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

I.4 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Es werden für die schützenswerten Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen der Gebäudeaußenfassaden sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden für alle Aufenthaltsräume von Wohnungen mit „möglicher Sichtverbindung“ zur Schienenstrecke festgesetzt. Für Räume mit mindestens einem Fenster auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann wegen der geringeren Immissionsbelastung auf diese Maßnahme verzichtet werden. Dies gilt wegen der eingeschränkten Eigenabschirmung nicht für die Dachgeschosse. („mögliche Sichtverbindung“ = Hierbei ist nur die Eigenabschirmung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Abschirmung fremder Gebäude ist zu vernachlässigen.)

Wegen der erhöhten Immissionsbelastung im Nachtzeitraum ist bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend von DIN 4109 zur Dimensionierung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der lautere Nachtzeitraum maßgeblich.

Lärmpegelbereich III

Für die Geschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses der Bebauung entlang der Burgstraße wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Lärmpegelbereich II

Für das EG und das 1. OG. der Bebauung entlang der Burgstraße sowie das restliche Plangebiet wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

In den Lärmpegelbereichen II und III sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Raumart		
	Bettenräume im Krankenanstalten	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Bürräume und ähnliches
erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB			
II	35	30	30
III	40	35	30

Tabelle 1: Auszug aus der DIN 4109, Tabelle 8

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8. Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 an das aus den einzelnen Schalldämmmaßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NW

- II.1** Für den Bereich WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebietes sind nur Walmdächer oder Satteldächer zulässig.
- II.2** Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem die Geschossigkeit auf mindestens II / maximal III Vollgeschosse festgesetzt ist, sind nur Satteldächer zulässig.
Die Firstrichtung der Hauptbaukörper an der Burgstraße und Bourscheidtstraße ist nur parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
- II.3** Die Farbe der Dacheindeckung der geneigten Dachflächen wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glaserähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.
- II.4** Der Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe von 3,0 m für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

HINWEISE

Niederschlagswasser

Eine Versickerung in den Untergrund über die belebte Oberbodenschicht kann im Plangebiet innerhalb der Lehmbedeckung des Gebietes aufgrund des dort zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerts grundsätzlich nicht erfolgen. Die Böden im Plangebiet sind auch für eine Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG nicht geeignet.

Bodendenkmalpflege

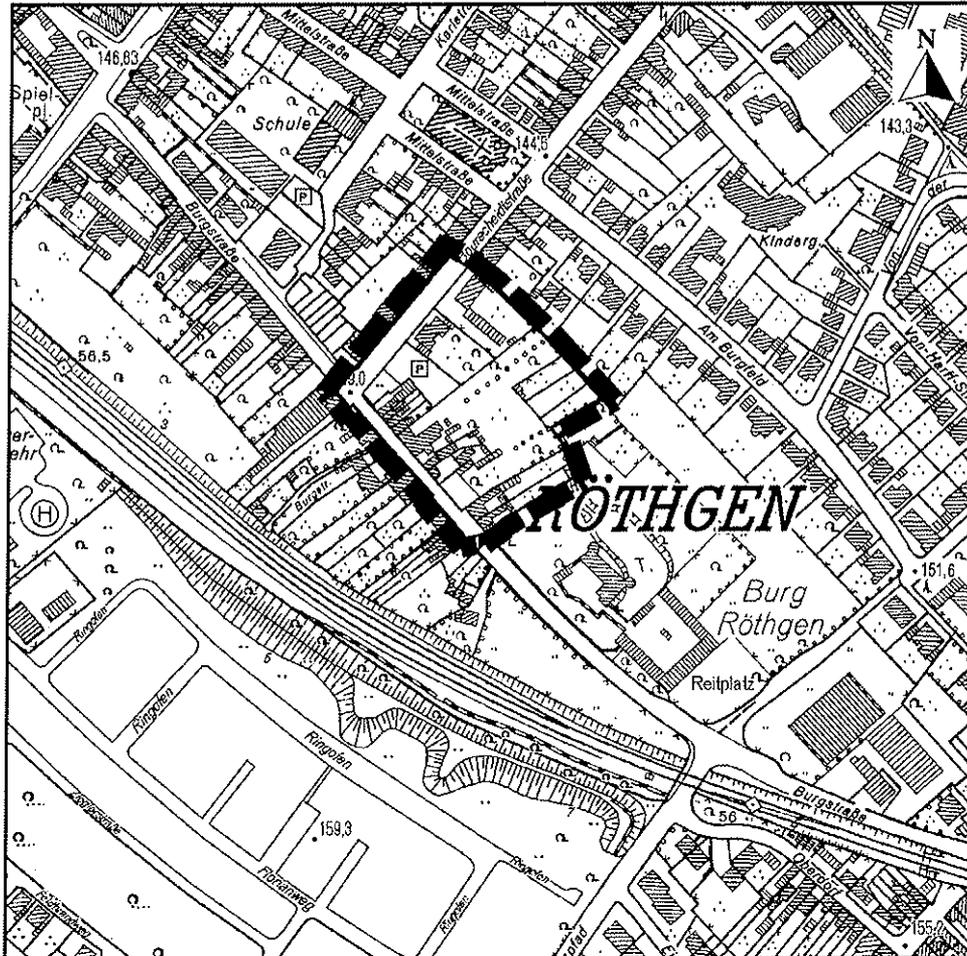
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Auswertung für den Planbereich war möglich. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

Anlage 4

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 142 B - BOURSCHEIDTSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.6 Verkehrsflächen
- 3.7 Immissionsschutz

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- 4.1 Dachform und -farbe
- 4.2 Firstrichtung

5. HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

7. UMWELTBELANGE

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung
- 7.3 Erhaltung von Bäumen

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 142 B - Bourscheidtstraße - umfasst ein ca. 1,47 ha großes Gebiet nördlich der Burgstraße zwischen Bourscheidtstraße und dem Gelände der Röthgener Burg. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Gartenbereiche der Bebauung an der Straße „Am Burgfeld“.

Der eindeutige Verlauf der Plangrenzen ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Röthgen. Die Altbebauung an der Burgstraße zwischen Bourscheidtstraße und der Röthgener Burg wurde fast ausschließlich grenzständig und überwiegend zweigeschossig errichtet. Die Bebauung in der Bourscheidtstraße wurde überwiegend dreigeschossig und in geschlossener Bauweise errichtet. Eine Ausnahme bilden die beiden in der Bourscheidtstraße innerhalb des Plangebietes liegenden Einzelhäuser, die – deutlich zurückgesetzt von der Straßengrenze und mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen die Nutzungen entlang der Burg- und Bourscheidtstraße den allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes von ca. 148 m ü. NHN an dem geplanten Anschluss an die Bourscheidtstraße im Nordosten auf ca. 153 m ü. NHN am südwestlichen Rand des Plangebietes an.

Die südöstlich des Plangebietes gelegene Burg Röthgen ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. Die Lage der Burg ist durch die Einbettung in eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche besonders herausgehoben und bildet, unterstützt von dem Geländeanstieg, einen städtebaulich markanten Bereich.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Eschweiler und der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG (SFE). Seitens dieser Grundstückseigentümer besteht ein Interesse an der Erschließung von Baugrundstücken insbesondere für die Errichtung von Eigentums- und Altenwohnungen.

Eine maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend brach liegenden bzw. untergenutzten Flächen, die die u. a. Wohnbedürfnisse insbesondere alter oder behinderter Menschen berücksichtigt, soll in diesem Bereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße – soll eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils Röthgen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes gewährleisten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen In-

anspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Mit dem städtebaulichen Konzept, das dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche erschlossen und einer Bebauung zugeführt. Die lückenhafte Bebauung an der Burgstraße soll ergänzt werden. Die Festsetzungen haben das Ziel, die charakteristische Blockrandbebauung zu erhalten sowie ruhige Wohnbereiche zu schaffen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Grundstückseigentümer ist eine Befragung bezüglich der Bebauung der Gartenbereiche durchgeführt worden. Anregungen aus der Befragung sind in die Planung aufgenommen worden.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von der Röhgener Burg im Südosten zur Bourscheidtstraße im Nordwesten von etwa 4 – 5 m auf. Eine Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer kann aufgrund der Topografie nicht bzw. nur mit größerem technischem Aufwand über den vorhandenen Kanal in der Burgstraße geschehen. Folgt man dem Geländeverlauf, kann die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Kanalisations- und Straßennetz nur an der Bourscheidtstraße erfolgen.

Durch die Stichstraße werden Bauflächen erschlossen, auf denen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden können. Sie hat eine Länge von etwa 110 m. Die geringe Länge sowie die voraussichtlich niedrige Verkehrsbelastung dieser Stichstraße wurden bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche berücksichtigt. Auf den Grundstücken werden jeweils die notwendigen privaten Stellplätze hergestellt.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

Um die Wohndichte im Bereich der Stichstraße zu beschränken wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die bei der Dimensionierung der Fahrbahnbreite zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Umfeld der Röthgener Burg entwickelte sich in der Vergangenheit in der Burgstraße eine dörfliche Struktur mit kleinteiliger Parzellierung und baulich intensiv genutzten Grundstücken (mit Grundflächenzahlen von bis zu 1,0). Bei einem Abriss der vorhandenen Gebäude wäre eine Neubebauung der Grundstücke unter Einhaltung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich. Die festgesetzte geschlossene Bauweise in Verbindung mit der Bestandsbebauung erfordert hier eine Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5.

Die Grundflächenzahl darf aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die im Absatz 4, Satz 1, § 19 BauNVO genannten Anlagen „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,“ nur bis zu einer Höhe von bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Um die Nutzung von Regenwasser auf jeden Fall zu ermöglichen sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, von dieser Einschränkung ausgenommen.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der raumbildenden Bedeutung der vorhandenen Bebauung sowie im Hinblick auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse entlang der Burgstraße mit mindestens II / maximal III und im Bereich der Bourscheidtstraße mit maximal III festgesetzt. Im Bereich des Straßenschnitts wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt.

Wand- und Firsthöhe

Um im Plangebiet eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum, zu gewährleisten, sind bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen hinsichtlich der Wand- und Firsthöhen getroffen. Die Möglichkeit zum Dachausbau ist gewährleistet, schwerwiegende Verschattungen der Nachbargrundstücke werden durch die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vermieden.

3.3 Bauweise

Dem Bestand entsprechend ist für den Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bourscheidtstraße die offene Bauweise bzw. an der Burgstraße die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das Wohngebiet an der geplanten Stichstraße ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel, hier ein Baugebiet zu schaffen, das sich auch von der Bauweise an die vorhandene Struktur des nordöstlich angrenzenden Baugebietes an der Straße „Am Burgfeld“ anpasst.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen in dem überwiegend bebauten Bereich entlang der Burg- und Bourscheidtstraße orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und werden entsprechend der üblichen Maßstäbe sinnvoll weiterentwickelt.

Im Bereich der Altbebauung an der Burgstraße sollen Vor- und Rücksprünge zulässig sein. Um diese Gliederungsmöglichkeit in der zukünftig geschlossenen Gebäudezeile an der Burgstraße zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche straßenseitig durch eine Baugrenze bestimmt. Auch die rückwärtigen Grenzen der überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt und lassen damit einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu. Die gewählten Bautiefen von 12 – 14 m bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einerseits einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und dienen somit auch der Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Zusätzlich dürfen die von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m sowie durch eingeschossige, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen) bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden, wodurch ein großzügiger Spielraum zur Realisierung der heutigen Wohnansprüche gewährleistet ist.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist über die Bourscheidtstraße bzw. Burgstraße an das übergeordnete Straßennetz (Röthgener Straße - K 33) angebunden.

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen ca. 110 m langen Straßenstich. Die geringe Länge sowie die niedrige Verkehrsbelastung dieser Verkehrsfläche ermöglichen im Bereich der Wendefläche eine Gestaltung als platzartige, weitgehend kraftfahrzeugfreie Aufenthaltsfläche.

3.7 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Schienenverkehrslärmemissionen der Bahnstrecke Aachen-Köln ein. Die Auswirkungen der Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Burg- und Bourscheidtstraße sind in diesem Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung. Die von den geplanten Wohneinheiten zukünftig zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen führen aufgrund der Größenordnung des Plangebietes im angrenzenden Verkehrsnetz nur zu grundsätzlich unbedenklichen Steigerungen.

Bei der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 anzustreben. In allgemeinen Wohngebieten betragen diese für Verkehrslärm tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Maßgeblich für die Beurteilung sind zusätzlich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. In allgemeinen Wohngebieten betragen diese tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Aufgrund der Lagebeziehung sind in Verbindung mit den Annahmen zur Verkehrsbelastung im gesamten Plangebiet im Tageszeitraum keine bedenklichen Lärmbelastungen zu erwarten. An fast allen Immissionsorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum z. T. sogar deutlich unterschritten. Die prognostizierten Belastungen im Tageszeitraum sind insbesondere in den Außenwohnbereichen (Gärten) für die geplante Nutzung unbedenklich. Wegen der geringen Abstände zur Bahntrasse und aufgrund der fehlenden Abschirmung treten die höchsten Belastungen im Tageszeitraum in den Dachgeschossen der Bebauung entlang der Burgstraße auf. Hier sind die Belastungen an ungünstiger Stelle ca. 5 dB(A) lauter als im EG. Ursächlich hierfür ist, dass es mit zunehmender Höhe zwangsläufig zu einer Reduzierung der pegelmindernden Wirkung der Bodendämpfung kommt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch auch hier nicht überschritten.

Im Nachtzeitraum werden durch die ca. 1 dB(A) höheren Emissionen in Verbindung mit den um jeweils 10 dB(A) geringeren Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerten die zumutbaren Pegel für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Lagebedingt sind aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zu realisieren. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nur entlang der Schienentrasse ausreichend wirksam.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, erfordert das Maß der Überschreitungen im Nachtzeitraum passiven Schallschutz mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind für alle Aufenthaltsräume von Wohnungen mit *möglicher Sichtverbindung*¹ zur Schienenstrecke erforderlich. Für Räume mit mindestens einem Fenster auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann wegen der geringeren Immissionsbelastung auf diese Maßnahme verzichtet werden. Dies gilt wegen der eingeschränkten Eigenabschirmung nicht für die Dachgeschosse.

Durch die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird im Nachtzeitraum ein ausreichender Luftwechsel (vergleichbar mit geöffnetem Fenster) bei angemessenen Innenpegeln gewährleistet. Eine kontrollierte Lüftung wie sie z.B. aus energetischen Gründen bei sog. „Niedrigenergiehäusern“ zum Einsatz kommt, erfüllt bereits die Anforderungen. Besonders schallgedämmte Lüfter sind hier nicht erforderlich.

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist wegen der erhöhten Immissionsbelastung im Nachtzeitraum abweichend von DIN 4109 zur Dimensionierung des erforderlichen Schalldämmmaßes der lautere Nachtzeitraum maßgeblich.

¹ *mögliche Sichtverbindung* = Hierbei ist nur die Eigenabschirmung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Abschirmung fremder Gebäude ist zu vernachlässigen.

Für die Dachgeschosse der Bebauung entlang der Burgstraße wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Für die darunter liegenden Geschosse sowie das restliche Plangebiet wird der Lärmpegelbereich II als maßgeblich festgesetzt.

Bei der Auswahl der Schallschutzklassen der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Lüfter und Rollladenkästen) ist die VDI-Richtlinie VDI 2719 heranzuziehen. Bei der Auswahl der Fenster (mit Prüfzeugnis) ist ferner noch ein 2 dB-Vorhaltemaß zu berücksichtigen, wenn auf einen messtechnischen Nachweis im eingebauten Zustand im Bau verzichtet werden soll.

Die abgeleiteten Anforderungen an den passiven Schallschutz stellen keinerlei besondere, kostenerhöhende Anforderungen an die Bauausführung der Außenbauteile dar. Das bei einer Wohnnutzung erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von maximal 35 dB an lärmexponierten Fassaden der ersten Baureihe ist bei den üblichen Fensterflächenanteilen mit vertretbarem Aufwand zu erzielen. Die Anforderung ist als unproblematisch zu bezeichnen und entspricht dem Stand der Technik.

Geruch

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Weiden eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes in der Röthgener Burg. Dieser landwirtschaftliche Betrieb betreibt seit den 50-er Jahren an diesem Ort neben der Wiesen- und Weidewirtschaft, Pensionstierhaltung und Pferdezucht.

Derzeit befinden sich im Plangebiet bereits umfangreiche Wohnnutzungen, die nach der maßgeblichen Geruchsimmisssions-Richtlinie (GIRL) den gleichen Schutzanspruch genießen wie bei der zukünftigen Ausweisung.

Im Norden des landwirtschaftlichen Betriebes befinden sich umfangreiche Wohnnutzungen entlang der Straße „Am Burgfeld“. Der seit dem 02.08.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan E 15 – setzt dort ein „Reines Wohngebiet“ fest. Abstandsbedingt sowie auch unter Berücksichtigung der Richtungssektoren ist durch die WA-Ausweisung im Plangebiet ein sich verschärfender Immissionskonflikt nicht zu besorgen.

Relevante Emissionsbelastungen könnten durch die ca. 130 m entfernten Lagerflächen für Mist der Stallungen entstehen. Die Beweidung ist durch die jahreszeitlich eingeschränkte und relativ extensive Nutzung von untergeordneter Bedeutung. Darüber hinaus wird in den einschlägigen Emissionsmodellen bei der Berechnung der Emissionsbelastung von Pferden gegenüber sonstigen Tieren mit einer deutlich geringeren Belastung je GV (Großvieheinheit) gerechnet.

Bei der Bewertung eines möglichen Immissionskonfliktes wird zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit auf eine Veröffentlichung des Landesumweltamtes NRW zurückgegriffen. Bei der „Abschätzung der maximalen Geruchshäufigkeit im Nahbereich“ von Dipl.-Met. Uwe Hartmann wird unterstellt, dass ein Immissionsort von einer Punktquelle unter Berücksichtigung einer Fahnenaufweitung von maximal 60° beaufschlagt wird. In Verbindung mit einer geeigneten Windhäufigkeitsverteilung ergibt sich vereinfacht die Beaufschlagungshäufigkeit, die zu Gunsten der Betroffenen der Geruchshäufigkeit gleichgesetzt wird.

Vereinfacht wird angenommen, dass Gerüche immer dann auftreten können, wenn Wind aus dem ermittelten Sektor weht. Die Betriebszeit des Emittenten bzw. die Aufenthaltsdauer der Betroffenen am Immissionsort kann mit eingerechnet werden. Eine Minderung über die Ausbreitung (Abstand) oder Höhenlage der Quelle wird jedoch nicht berücksichtigt. Für komplexe Topografien und meteorologische Verhältnisse ist dieses Verfahren nicht geeignet.

Unter Anwendung der vorliegenden Windhäufigkeitsverteilungen für den Raum Aachen ergibt sich eine maximale Beaufschlagung von kleiner 10%. Bedenkliche Immissionsbelastungen im Plangebiet sind damit aufgrund der vorherrschenden aus Süd-West wehenden Winde nicht zu erwarten.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

4.1 Dachform und -farbe

Die Dachform für den Bereich entlang der Burg- und Bourscheidtstraße wird auf das Satteldach beschränkt, um die einheitliche Grundstruktur in diesen Straßenabschnitten aufzunehmen und somit die Einfügung in die unmittelbare Umgebung zu gewährleisten.

Südöstlich des Plangebietes liegt die Burg Röthgen. Sie ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. In der Umgebung dieser Anlage und zur Gewährleistung eines homogenen Ortsbildes wird das Farbspektrum der Dacheindeckung für das gesamte Plangebiet eingeschränkt.

4.2 Firstrichtung

Die traufständige Festlegung der Firstrichtung im Bereich der Burg- und Bourscheidtstraße erfolgt mit dem Ziel, hier eine homogene Gestaltung der Dachlandschaft sicherzustellen.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen an der Burgstraße soll die Traufständigkeit zudem den Schutz der rückwärtigen Grundstücksbereiche vor den Immissionen der Bahnlinie Aachen-Köln verbessern.

5. HINWEISE

Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler oder eingetragene Bodendenkmäler gibt es im Plangebiet nicht. Dennoch wird auf die allgemeine Verpflichtung hingewiesen, dass nicht auszuschließende Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen der Denkmalbehörde für den weiteren Fortgang der Arbeiten abzuwarten sind.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Auswertung für den Planbereich war möglich. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Bourscheidtstraße angeschlossen werden.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über den neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanaltrasse in der Bourscheidtstraße 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.

Eine Versickerung in den Untergrund über die belebte Oberbodenschicht kann im Plangebiet innerhalb der Lehmbedeckung des Gebietes aufgrund des dort zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerts grundsätzlich nicht erfolgen. Die Böden im Plangebiet sind auch für eine Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG nicht geeignet.

Nach dem Ergebnis der Versickerungsversuche und der Prüfung der Kornverteilung kann eine Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell innerhalb der in 2,4 m bis 4,2 m Tiefe anstehenden Terrassensedimente (Schicht 3: Sandiger, schluffiger, örtlich auch toniger Kies) erfolgen. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der bereichsweise großen Tiefenlage der für die Versickerung geeigneten Schicht 3 wäre es u. a. erforderlich, die für die Versickerungsanlagen ggf. notwendigen Baugruben mittels Verbau zu sichern. Ein verhältnismäßig hoher technischer und finanzieller Aufwand sowie insgesamt nur mäßige hydrogeologische Bedingungen stehen jedoch nach Aussage des Gutachters letztendlich der Errichtung von insbesondere dezentralen Versickerungsanlagen im Plangebiet stehen.

Der Generalentwässerungsplan (GEP) ist 2011 für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt worden. Die aktuellen Berechnungen zum GEP zeigen, dass der Mischwasserkanal in der Bourscheidtstraße grundsätzlich ausreichend dimensioniert ist. Nur bei stärkeren Regenereignissen zeigt sich eine hohe Auslastung des Kanals in der Bourscheidtstraße und es kommt zu einem Einstau in der Kanalisation in der Bourscheidtstraße zwischen der Einmündung der Straße *Am Burgfeld* und der *Talstraße*. Eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in das derzeitige vorhandene Kanalsystem ist nur mit entsprechender Rückhaltung möglich.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt behält sich ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 BauGB vor.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 142 B erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden.

Im Plangebiet ist ein früheres Vorkommen des Steinkauzes bekannt. Daher wurde eine „Artenschutzrechtlichen Grundlagenuntersuchung“ bezüglich möglicher und ggfs. aktueller Vorkommen von Steinkauz und Fledermäusen durchgeführt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gelände der Röhthgener Burg und stellt mit dieser eine innerstädtische Fläche mit strukturreichem Grünland und einer Vielzahl von Altbäumen dar.

Steinkauz/Schleiereule

Aktuell kann ein Vorkommen des Steinkauzes ausgeschlossen werden. Die Schleiereule brütet mit einem Paar erfolgreich im Ostturm der Röhthgener Burg. Durch die Realisierung der Planung werden hinsichtlich der Eulenvorkommen weder Lebensstätten noch essentielle Nahrungshabitate beansprucht.

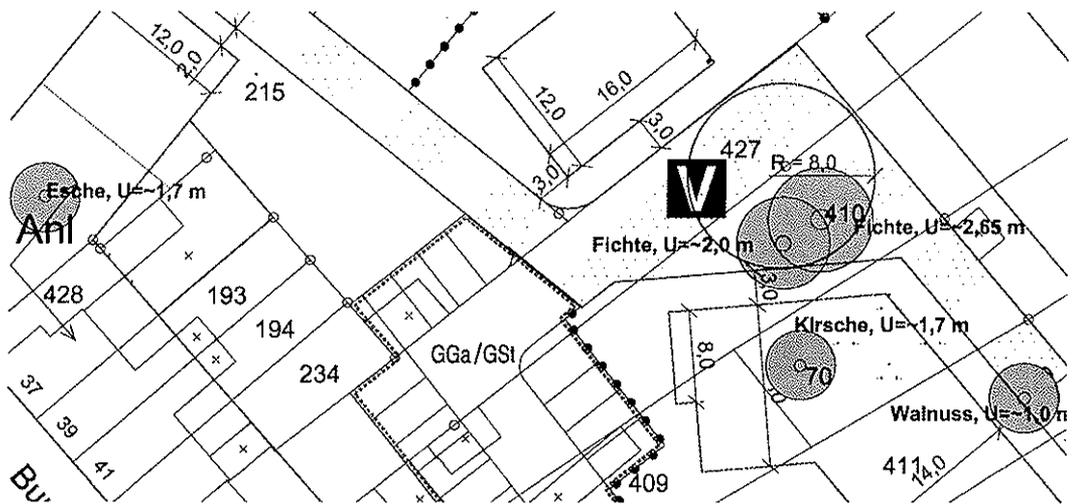
Fledermäuse

Im Rahmen von fünf Detektor-Begehungen in den Sommermonaten 2011 wurden vier Fledermausarten erfasst. Die Burg mit Reitstallanlage und zugehörigem Weidegrünland weist für diese Artengruppe eine besonders geeignete Ausstattung hinsichtlich des Quartierangebotes als auch als Jagdhabitat auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 142 B hat diesbezüglich jedoch eine untergeordnete Bedeutung. Essentielle Nahrungshabitate für die Gruppe der Fledermäuse werden bei Realisierung des Vorhabens nicht beansprucht.

7.3 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Fichten, eine Esche, ein Kirsch- und ein Walnussbaum unterschiedlichen Alters, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen. Die Baumstandorte sind in dem nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Die Standorte der Fichten und des Walnussbaumes liegen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche, die Standorte der Esche und des Kirschbaumes befinden sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Es bestehen keine sinnvollen Planungsvarianten, die den langfristigen Erhalt des Baumbestandes gewährleisten würden.

Bei der Umsetzung der Planung sind für die Entfernung der Bäume Genehmigungen nach der Baumschutzsatzung einzuholen. Die Genehmigungen werden mit der Auflage zur Ersatzpflanzung eines heimischen Hochstammlaubbaumes (18-20 cm Stammumfang) verbunden sein.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	11.553 m ²	79 %
Straßenverkehrsfläche (Burg- und Bourscheidtstraße)	2.332 m ²	16 %
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	795 m ²	5 %
Gesamt	14.680 m²	100 %

Eschweiler, den 24.11.2011

[Handwritten signature]

Anlage 5

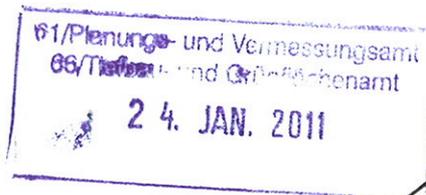
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Absender
RIA FASSIG
vertreten durch
BERT SCHOPEN (Sohn)

Datum: 23 Januar 2011
Anschritt: 52249 Eschweiler
Bourscheidtstraße 49
Telefon: 02403 – 28900
(Fam. Schopen)

Ria Fassig • Bourscheidtstraße 49 • 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Bebauung
Johannes Rau – Platz 1
52249 Eschweiler



U24.1.

Betrifft: **Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Grundstücks Bourscheidtstraße 49, Flurstück 394. Da ich 88 Jahre alt und stark gehbehindert bin, habe ich mich durch meinen Sohn BERT SCHOPEN über den „Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße“ informieren lassen.

Laut Ihren Planungen wird die Zahl der Vollgeschosse im Bereich des neue entstehenden Straßenstichs auf maximal II, im Bereich der Bourscheidtstraße¹⁾ sogar auf maximal III festgesetzt.

Gegen dieses Vorhaben erhebe ich hiermit Einspruch.

Begründung:

Nach Ihren eigenen Angaben ist die südwestlich des Plangebietes gelegene Burg Röhngen in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. Zitat:

„Die Lage der Burg ist durch die Einbettung in eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche besonders herausgehoben und bildet, unterstützt von dem Geländeanstieg einen städtebaulich markanten Bereich.“
(siehe unter Punkt 1.2 Heutige Situation)

Genau dies sehe ich durch die Höhe der geplanten Bebauung gefährdet. Durch eine zwei-, wenn nicht sogar dreigeschossige Bebauung wird aus Richtung Bourscheidtstraße/Burgfeld die Röhngener Burg mehr oder minder vollständig hinter diesen Gebäuden verschwinden, zumal deren geplante Höhe durch das ansteigende Gelände noch massiver zu Buche schlagen wird.

Große Sorgen bereitet mir ferner die geplante Anbindung des neuen Abwassersystems an die vorhandene Kanaltrasse der Bourscheidtstraße. Schon jetzt kann das vorhandene System die auftretenden Wassermengen bei starkem Niederschlag nicht mehr aufnehmen, im letzten Jahr wurde erstmals seit 50 Jahren (!) unser Keller überflutet. Inwieweit in dem neuen Baugebiet die gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NW) verpflichtend vorgeschriebene Versickerung bzw. Verrieselung des Regenwassers vor Ort überhaupt realisierbar sein wird, wurde – sofern ich Ihre Ausführungen des letzten Absatzes unter 6.1 richtig verstehe – bisher nicht einmal untersucht, geschweige denn geklärt.

In der Hoffnung auf eine Lösung, die auch die Interessen der umliegenden Bewohner berücksichtigt, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Ria Fassig

1) Aus Ihren Unterlagen geht für mich nicht eindeutig hervor, inwieweit das geplante Gebäude im hinteren Bereich des Flurstücks 187 zum Bereich der Bourscheidtstraße (und damit 3-geschossig) oder zum Bereich des Straßenstichs (und damit höchstens 2-geschossig) zählen wird. Mein Einspruch erfolgt aber unabhängig von dieser Zuordnung.

Bert Schopen

Studiendirektor i.K.
Stellv. Schulleiter

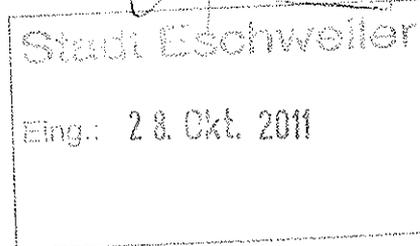
2

dienslich
BISCHÖFLICHE
LIEBFRAUENSCHULE
Liebfrauenstraße 30
52249 Eschweiler
☎ 02403 - 70 45 0
☎ 02403-7045120
b.schopen@
bis-eschweiler.de

privat
Bourscheidstraße 49
52249 Eschweiler
☎ 02403 - 2 89 00
beschop@t-online.de

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Planungs- und Vermessungsamt
Abt. Planung und Entwicklung

Johannes Rau – Platz 1
52249 Eschweiler



52249 Eschweiler, den 23. Oktober 2011

Betrifft: **Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Erbe meiner im Februar 2011 verstorbenen Mutter RIA FASSIG bin ich – zusammen mit meiner Schwester RIKE HAMMES geb. SCHOPEN – Eigentümer des Grundstücks Bourscheidtstraße 49, Flurstück 394 und vertrete unsere gemeinsamen Interessen.

Gegen den oben angegebenen Bebauungsplan lege ich hiermit **Widerspruch** ein.

Bereits in meinem Schreiben vom 23. Januar 2011 habe ich – damals im Namen meiner inzwischen verstorbenen Mutter – darauf hingewiesen, dass die vorhandene Kanalisation der Bourscheidtstraße die bei Starkregen auftretenden Wassermengen nicht mehr bewältigen kann. Dies gilt keineswegs nur für einen 'Jahrhundert-Regen' wie im August 2009, bei dem unser Keller erstmals seit 50 Jahren überflutet wurde, sondern auch für andere schwere Regenfälle wie beispielsweise im August 2011, als diese Situation in etwas abgeschwächter Form erneut auftrat. In beiden Fällen lag die Ursache zumindest nicht direkt in dem von der Verwaltung angesprochenen Niederschlagswasserkanal, der am unteren Rand unseres Grundstücks verläuft und bei uns (bisher) nicht zu Überschwemmungen geführt hat. Die Überflutung der Kellerräume resultierte ausschließlich aus einer Überlastung des Mischwasserkanals auf der Bourscheidtstraße, der angeblich „ausreichend dimensioniert“ ist (vergl. hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu unserem Widerspruch vom 23. 01. 2011 – Anlage 1 Seite 1/3). Die Beobachtungen bei starken Regenfällen sprechen eindeutig eine andere Sprache! Inwieweit diese Überlastung auch durch die Einleitung des oben angesprochenen Niederschlagswasserkanals mit daraus resultierendem Rückstau verursacht wird, vermag ich nicht zu beurteilen.

Von daher bereitet uns weniger die geplante Zuführung der häuslichen Abwässer große Sorgen, als vielmehr die mit der geplanten Bebauung verbundene Flächenversiegelung, die bei schweren Regenfällen zu einer noch höheren Belastung des dann ohnehin schon überlasteten Abwassersystems führen wird. Ob die anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer vor Ort versickert werden können, ist nach den uns zugänglichen Verwaltungsunterlagen noch keineswegs gesichert. Ebenso ungeklärt ist, welche Folgen eine Ableitung dieser Niederschlagswässer in den entlang der nordöstlichen Planungsgrenze teilweise offen verlaufenden Kanal für uns, insbesondere aber für die darunter liegenden Grundstücke haben würde.

Mir ist übrigens nicht bekannt, dass für das Planungsgebiet der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Daher liegen meiner Meinung nach die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nicht vor.

Hinweisen möchte ich abschließend noch auf die zu erwartende Parkplatzsituation, auch wenn dieser Aspekt für unseren Widerspruch nicht maßgeblich ist und für Ihre Planungen vermutlich kaum relevant sein dürfte:

Viele Häuser der Bourscheidt- und Burgstraße verfügen aufgrund ihres Entstehungsdatums weder über Stellplätze noch über Garagen, so dass bereits heute diese Straßen – insbesondere in den Abendstunden – mehr oder minder vollständig 'zugeparkt' sind. Durch den Wegfall des Parkplatzes am oberen Ende der Bourscheidtstraße (→ Stichstraße) und die Absicht, im Bereich des Planungsgebietes keinerlei öffentlichen Parkraum zu schaffen, wird sich auch diese Situation voraussichtlich weiter verschärfen.

Mit freundlichen Grüßen



Bert Schopen

61/Planungs- und Vermessungsbm
06/11/11 Bau- und Grundbesitzamt
1 8. JAN. 2011

Eschweiler, den 17.01.2011

Stadt Eschweiler
Abt. Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1

19.1.

Peter Flohrmann
Ursula Flohrmann
Am Burgfeld 4
52249 Eschweiler

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 1 8. Jan. 2011

Tel: 02403/800808
peter.flohrmann@gmx.de

Einspruch zum Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Gemarkung Eschweiler, Flur 36, Flurstück 365 sowie Flurstück 367 (1/2 Miteigentumsanteil) und wohnen auch hier seit fast 30 Jahren.

Laut ihren Planungen soll für die Flurstücke 34 Nrm. 236 und 558/59 (jetzt 427 und 410), eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Gegen dieses Vorhaben erheben wir hiermit Einspruch.

Da wir „Am Burgfeld“ in „zweiter Reihe“ wohnen, liegt unser Haus und unser Grundstück sehr nahe an der von ihnen geplanten Bebauung.

Im Weiteren liegen die angrenzenden Grundstücke der geplanten Bebauung deutlich höher, daher wären wir durch die vorgesehene zweigeschossige Bauweise erheblich beeinträchtigt und müssten im Frühjahr, Herbst und Winter mit deutlich weniger Helligkeit leben und auf direkte Sonneneinstrahlung auf Grundstück und Haus verzichten.

Aus diesem Grund bitten wir sie, wenigstens für das angrenzende Grundstück (an die Flurstücke 365 und 366) eine eingeschossige Bauweise vorzusehen.

Im Vertrauen auf eine gute Lösung verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Peter Flohrmann Ursula Flohrmann

Eschweiler, den 20.11.2011

Stadt Eschweiler
Eing.: 21. Okt. 2011

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
61-Planungs- und Vermessungsamt
Abt. für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1

Peter Flohrmann
Ursula Flohrmann
Am Burgfeld 4
52249 Eschweiler

Tel: 02403/800808
peter.flohrmann@gmx.de

52249 Eschweiler

Planungs- und Vermessungsamt
61-Planungs- und Vermessungsamt
21. Okt. 2011

Widerspruch zum Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Gemarkung Eschweiler, Flur 36, Flurstück 365 sowie Flurstück 367 (1/2 Miteigentumsanteil) und wohnen auch hier seit fast 30 Jahren.

Laut ihren Planungen soll für die Flurstücke 34 Nrm. 236 und 558/59 (jetzt 427 und 410), eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Gegen dieses Vorhaben legen wir hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

1. Wir sehen eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme nach Art. 14/1 des Grundgesetzes durch eine Verschattung unseres Grundstücks und einer dann dauerhaften Einsichts- und Beobachtungssituation.
2. Die Höhen der geplanten baulichen Anlagen sind, in direkter Nachbarschaft zu den Flurstücken 365 und 366 der vorhandenen Straße „Am Burgfeld“ (insbesondere Haus Nr. 4 und 4a), nicht angepasst.
3. Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung kann bei grundsätzlich vorhandener Abschüssigkeit des Geländes und des dort sehr „tonhaltigen“ Bodens (hier war früher eine Ziegelei) die ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser in keinem Fall mehr gewährleisten.

4. Die geplante Bebauung mit der einhergehenden Flächenversiegelung begünstigt zusätzlich, dass der vorhandene Wassergraben, der bei stärkeren Regenfällen Wasser vom Burgweiher und Umgebung ableitet, – wie schon häufiger in der Vergangenheit passiert - zu Überschwemmungen auf unserem Grundstück führt.

5. Da der öffentliche, offensichtlich unterdimensionierte Abwasserkanal interessanterweise zum gleichen Zeitpunkt häufiger Rückstauprobleme bekommt, ist es daher auch nicht möglich das zusätzliche Oberflächenwasser von unserem Grundstück dem Kanal zuzuführen. Somit ist die zusätzliche Gefahr des Eindringens von Oberflächenwasser in unser Haus gegeben.

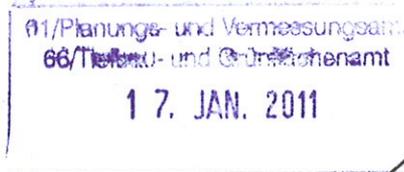
Im Übrigen liegen die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a - aufgrund der bislang nicht erfolgten Änderung des Flächennutzungsplans - nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Fahren

Ursula Fahren

Gerd Schnitzler
Resi Schnitzler

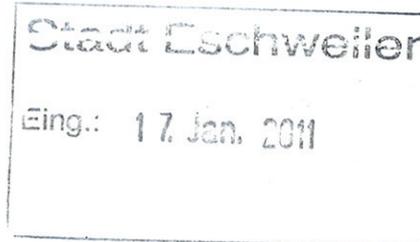


Am Burgfeld 4a
52249 Eschweiler
☎ 0 24 03-2 97 84
gerdschnitzler@web.de

Datum: 14.01.2011

Gerd Schnitzler ♦ Am Burgfeld 4a ♦ 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Abt. Für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Gemarkung Eschweiler, Flur 36, Flurstück 366 und haben uns über den Bauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße informiert.

Demnach soll für die Flurstücke 34 Nrn. 236 und 558/59 (jetzt 427 und 410), die an die rückwärtige Grenze unseres Grundstücks stoßen, eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Gegen dieses Vorhaben erheben wir Einspruch:

1. Unser Haus liegt von der Straße ‚Am Burgfeld‘ aus gesehen in zweiter Reihe und damit nur halb so weit von der beabsichtigten Bebauung entfernt, wie alle übrigen Anlieger des Burgfelds. Das Ausmaß der optischen Beeinträchtigung wäre damit vergleichsweise deutlich höher, was bei der vorliegenden Planung offensichtlich nicht berücksichtigt wurde.

Wir beantragen deshalb, wenigstens die genau uns gegenüberliegende Bebauung ausgleichend auf eine eingeschossige Bauweise zu reduzieren.

2. Das Gelände vom Burgfeld in Richtung Bourscheidtstraße steigt konstant an. Die vorgesehene Bebauung liegt deswegen ohnehin deutlich oberhalb des Niveaus unseres Grundstücks. Durch eine zweigeschossige Bauweise im gegenüberliegenden Bereich würde sowohl unser Haus, als auch das gesamte Grundstück, in vollem Umfang und uneinschränkbar einsichtig, was unsere Privatsphäre in unzumutbarem Ausmaß stören würde.

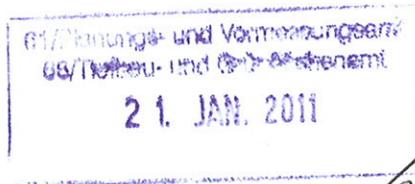
Auch aus diesem Grund wiederholen wir unseren Antrag, wenigstens für die Bebauung der Grundstücke, die an das unsrige grenzen, eine eingeschossige Bauweise vorzusehen.

Wir bitten um Prüfung, vertrauen auf Ihr Verständnis und hoffen auf Ihre entgegenkommende Lösung.

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Schnitzler / Resi Schnitzler

Gerd Schnitzler
Resi Schnitzler



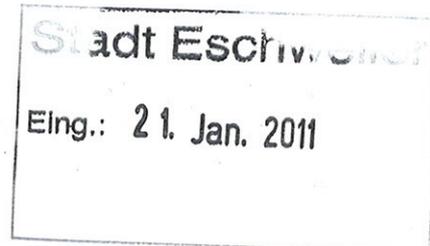
Am Burgfeld 4a
52249 Eschweiler

☎ 0 24 03-2 97 84
gerdschnitzler@web.de

Datum: 19.01.2011

Gerd Schnitzler • Am Burgfeld 4a • 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Abt. Für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Einspruch zum Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße
- Ergänzung zum Widerspruch vom 14.01.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Gemarkung Eschweiler, Flur 36, Flurstück 366.

Am 14.01.2011 haben wir Ihnen zum Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße bereits unsere Bedenken mitgeteilt und Einspruch erhoben. Nach weiteren Erörterungen und Berechnungen mit unseren Nachbarn, Familie Peter und Uschi Flohrmann, weisen wir nun ergänzend darauf hin, dass eine zweigeschossige Bebauung der Flurstücke 34 Nrn. 236 und 558/59 (jetzt 427 und 410) in nur 18,50 m Entfernung bei ansteigendem Gelände, vom Herbst bis zum Frühjahr zu einer deutlichen Beschattung unseres Grundstückes führen würde.

Helligkeit und Sonneneinwirkung waren für uns seinerzeit entscheidendes Kaufkriterium und sind auch heute noch, nicht nur für den Wert unseres Hauses und Grundstückes, sondern insbesondere auch für unser Wohlbefinden, von immenser Bedeutung.

Wir bitten, diesen wesentlichen Aspekt zusätzlich und angemessen zu berücksichtigen und bekräftigen unseren Antrag, wenigstens für die oben genannten Grundstücke eine nur eingeschossige Bebauung zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Schnitzler / Resi Schnitzler

Gerd Schnitzler
Resi Schnitzler

Bitte EB u. FK Tu

7

Am Burgfeld 4a
52249 Eschweiler

☎ 0 24 03-2 97 84
gerschnitzler@web.de

Datum: 19.10.2011

Gerd Schnitzler ♦ Am Burgfeld 4a ♦ 52249 Eschweiler

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
61-Planungs- und Vermessungsamt
Abt. für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

per Einschreiben



Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße

Wir sind Eigentümer der Gemarkung Eschweiler, Flur 36, Flurstück 366.

U 20.10.

Gegen den o.a. Bebauungsplan legen wir hiermit **Widerspruch** ein.

Begründung:

1. Die beabsichtigte Bebauung in nur 18 m Entfernung zu unserer Grundstücksgrenze führt bei der vorgesehenen Firsthöhe und gleichzeitig vorhandener Hanglage zu einer Verschattung unseres Gartens und unseres Hauses. Dies können wir nach fast 30-jährigem Bewohnen unseres Hauses zweifelsfrei beurteilen.
2. Die beabsichtigte Bebauung in nur 18 m Entfernung zu unserer Grundstücksgrenze führt bei der vorgesehenen II-Geschossigkeit und gleichzeitig vorhandener Hanglage zu einer permanenten Einsicht- und Beobachtungssituation unseres Gartens und unseres Hauses. Damit wird das Gebot der Rücksichtnahme gemäß Artikel 14, Abs. 1 des Grundgesetzes verletzt.
3. Die unter 2. beschriebene Einsicht- und Beobachtungssituation würde sich bei Errichtung von Altenwohnungen in diesem Bereich verschärfend auswirken.
4. Die unter 1. beschriebene Verschattung und unter 2. beschriebene Einsicht- und Beobachtungssituation führen zu einer Grundstücksentwertung.
5. Die Höhen der geplanten baulichen Anlagen sind besonders in Nachbarschaft der Flurstücke 365 und 366 der vorhandenen Struktur des Baugebietes der Straße „Am Burgfeld“, ganz besonders die Häuser 4 und 4a betreffend, nicht angepasst.
6. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

7. Durch die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung und die vorhandene Abschüssigkeit des Geländes, ist bei starken Regenfällen keine ausreichende Versickerung gewährleistet. Bei nicht ausreichender Aufnahmekapazität des zwischen Burgweiher und Bourscheidtstraße verlaufenden Wassergrabens werden unterliegende Grundstücke überspült.
8. Die Kanaltrasse in der Bourscheidtstraße ist bei stärkeren Regenfällen bereits heute nicht ausreichend dimensioniert, was wiederholte Wassereinbrüche durch Rückstau in unserem Keller unbestreitbar belegen. Eine zusätzliche Belastung durch weitere Anbindungen wäre fahrlässig und nicht hinnehmbar.

Wir beantragen, von dem o.a. Bebauungsplan Abstand zu nehmen.

Sollten für die unter 7. und 8. genannten Versickerungs- und Entwässerungsprobleme sichere, dauerhafte und technisch einwandfreie Lösungen gefunden und umgesetzt werden, beantragen wir, auf den Grundstücken, die an das unsrige grenzen, die Bebauung auf I-Geschossigkeit zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen


Resi Schnitzler


Gerd Schnitzler

Ursula Gerards

Stadt Eschweiler
Eing.: 04. Okt. 2011

52249 Eschweiler, 30.9.2011

Am Burgfeld 10

Tel. 02403/36466

Stadt Eschweiler

Abt. Planung u. Entwicklung

Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Zur Kenntnisnahme :

StädteRegion Aachen

A 70 Umweltamt

Zollernstr. 10

52070 Aachen

21/Planungs- und Vermessungsamt
06/12/Bau- und Sachverhalt
04. OKT. 2011

U 12.10.

Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

1) Gegen die beabsichtigte Verrieselung von Niederschlagswasser im Rahmen der Erschließung der o.a. Fläche lege ich hiermit **Widerspruch** ein!

Begründung :

Durch die geplante Bebauung und damit Versiegelung von Flächen für Wohngebäude, Stichstraße, Terrassen, Gartenwege usw. entstehen – insbesondere bei Starkregen, der immer häufiger auftritt – Wassermengen, die durch Versickern meiner Meinung nach nicht in diesem Gelände zu verkraften sind!

Zudem weist das geplante Baugebiet zur Bourscheidtstraße und zur Straße Am Burgfeld ein Gefälle auf, das bei Starkregen zu einer Überflutung der Grundstücke der Unterlieger führen muss. Das bei Bebauung verbleibende Grünland ist bei Dauerregen oder Starkregen sicherlich nicht in der Lage, diese Wassermassen aufzunehmen.

Ob der ziemlich marode Wassergraben (Entwässerung Jägerspfad//Röthgener Burg) dieses Wasser aufhalten und reguliert ableiten kann, ist sehr fraglich!

Was den offenen Graben angeht, der zum Teil über mein Grundstück läuft, so wäre im Rahmen der Erschließung eine dauerhafte Befestigung notwendig, um Absackungen

und damit Rückstaugefahren für immer auszuschließen. Bei einem Rückstau sind nämlich alle Häuser im unteren Bereich der Straße Am Burgfeld gefährdet!

Für eine Ortsbesichtigung steht Ihnen mein Grundstück selbstverständlich zur Verfügung.

2) Im Rahmen einer vorausschauenden Planung bitte ich Sie nachfolgende Punkte zu berücksichtigen :

- Sobald die Baustrasse angelegt werden wird, hat jedermann von der Bourscheidtstraße aus freien Zugang zu den Bauparzellen und den angrenzenden Grundstücken – auch zu meinem! Bis zu einer endgültigen Befestigung der Böschung des offenen Wassergrabens müsste also zumindest eine provisorische Einzäunung erfolgen, die Einbrüche auf die benachbarten Grundstücke verhindert.
- Hinter meinem Grundstück steht in Richtung Burgstraße direkt an der Grundstücksgrenze eine uralte, große Gartenlaube (Besitzerin Frau Rütten, Burgstraße), die sicherlich bei freiem Zugang zu diesen Parzellen sehr schnell zu einem Treffpunkt für Kinder und Jugendliche werden wird.

Sollte dort irgendjemand auf die Idee kommen „zu zündeln“, so wäre der gesamte Baumbestand auf meinem Grundstück – einschließlich eines prachtvollen Walnussbaumes gefährdet!

Ob das in die Erde gemauerte und bereits jetzt schiefe Fundament der Laube **auf Dauer** hält und nicht in den Entwässerungsgraben absackt, ist für mich fraglich. Sinnvoll wäre es, alle Dinge (Entwässerung, Zugang zu Nachbargrundstücken, dauerhafte Befestigung der Grabenböschung und **dauerhafte Einzäunung** gegenüber Nachbargrundstücken bereits jetzt in die weiteren Planungen mit ein zu beziehen und mit allen Betroffenen/Beteiligten Lösungen zu erarbeiten.

Mit freundlichem Gruß

M. J. ards

THEODOR KUPER · 52249 ESCHWEILER · AM BURGFELD 8 · FERNRUF 02403/9499-12

1/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Messtechnikamt
04. OKT. 2011

U 12.10.

Stadt Eschweiler
Abt. Planung u. Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 ESCHWEILER

Stadt Eschweiler
Eing.: 04. Okt. 2011

Bebauungsplan 142 B - Bourscheidtstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Widerspruch gegen die Verrieselung von Niederschlagswasser im Rahmen der Erschließung der o.a. Fläche ein.

Begründung:

Durch die geplante Bebauung obiger Fläche entstehen, insbesondere bei Starkregen, der immer häufiger auftritt, Wassermengen, die durch Versickern auf diesem Gelände nicht zu verkraften sind.

Das geplante Baugebiet weist zur Bourscheidtstraße und zur Straße Am Burgfeld ein erhebliches Gefälle auf, das bei Starkregen zu einer Überflutung der Grundstücke, der Unterlieger, führen muss. Dies ist auch in der Vergangenheit schon öfters passiert.

Ob der marode Wassergraben (Entwässerung Jägerspfad/Röthgener Burg) dieses Wasser aufhalten und reguliert ableiten kann, ist äußerst fraglich.

Was den offenen Graben angeht, der zum Teil über mein Grundstück läuft, ist im Rahmen der Erschließung eine dauerhafte Befestigung unerlässlich, um Absackungen und damit Rückstaugefahren auszuschließen.

Eine Ortsbesichtigung kann jederzeit nach Absprache erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Eschweiler, 30.09.2011

Rechtsanwältin
Katrin Leusch-Jacquemain
Am Burgfeld 12
52249 Eschweiler

Planungs- und Vermessungsamt
10. OKT. 2011

06. Oktober 2011

lg *12.10.*

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Planungs- und Vermessungsamt
Abt. Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 10. Okt. 2011

vorab per Fax: 0 24 03/ 71-532

Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

- I. 1) Gegen den o.g. Bebauungsplan, insbesondere gegen die beabsichtigte Verrieselung von Niederschlagswasser im Rahmen der Erschließung der o.g. Fläche lege ich hiermit **Widerspruch** ein.

Durch die mit der geplanten Bebauung einhergehende Flächenversiegelung kann die Versickerung der zu erwartenden Wassermengen nicht gewährleistet sein.

Zu berücksichtigen ist auch die Abschüssigkeit des Geländes.

- 2) Gleichzeitig lege ich gegen die Weiternutzung meines „offenen“ Wassergrabens (derzeit u.a. Entwässerung Jägerspfad/Weiher Röthgener Burg) **Widerspruch** ein und

beantrage, diesen zu entfernen und die Nutzung zu unterlassen.

Mein Grundstück, Grundbuch von Eschweiler, Blatt 1795, ist nicht mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit belastet.

Zur Eintragung einer solchen bin ich auch nicht bereit. Insbesondere genehmige ich mit dem derzeitigen Zustand die von Ihnen geplante Nutzung ausdrücklich nicht stillschweigend.

II. Im Rahmen der geplanten Bebauung stelle ich bereits gegenwärtig **Anträge** wie folgt:

1) Schutz- bzw. Einzäunung abgrenzend ab geplanten Baugebiets zu meiner Grundstücksgrenze

2) nochmals: Verlegung der Wasserführung und vorläufig bis dahin sofortige Befestigung der Wasserführung der Entwässerung (Stichwort: offener Wassergraben, s.o.).

Mit freundlichem Gruß

Leusch-Jacquemain

- Rechtsanwältin -

Rechtsanwältin
Katrin Leusch-Jacquemain
Am Burgfeld 12
52249 Eschweiler

Planungs- und Vermessungsamt
18. Oktober 2011
21. OKT. 2011

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Planungs- und Vermessungsamt
Abt. Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

18. Oktober 2011
21. Okt. 2011

vorab per Fax: 0 24 03/ 71-532

**Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße -
Ergänzung zum hiesigen Widerspruch vom 06.10.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur bisherigen Begründung meines Widerspruchs vom 06.10.2011 wie folgt:

Es ist davon auszugehen, dass auch die Kanalisation der Bourscheidtstraße bereits bei starken Regenfällen nicht ausreicht und bei zusätzlichen Anbindungen noch stärkere Rückstauprobleme zu erwarten sind. Dies ist ein weiterer Aspekt, der gegen die geplante Versiegelung der Grundfläche spricht.

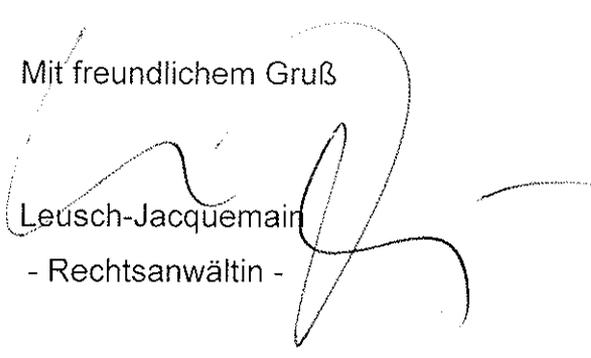
Auch in diesem Zusammenhang ist relevant, dass sich daneben durch die Bebauungsnähe zu meinem Grundstück in Verbindung mit der Bauhöhe Störungen durch Geräuscheinwirkungen und Einblicke ins Grundstück ergeben, die das Gebot der Rücksichtnahme verletzen.

Im Übrigen liegt allein aufgrund der bislang nicht erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren nicht vor.

Mit freundlichem Gruß

Leusch-Jacquemain

- Rechtsanwältin -



Bitte ER m. FK TH (12)

**Dr.med.dent.
Gero I. Rhiem
Zahnarzt**

**Am Burgfeld 6
52249 Eschweiler**

den 17.10.2011

Dr. Gero I. Rhiem - Am Burgfeld 6 - 52249 Eschweiler

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Planungs- und Vermessungsamt
Abt. Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1

per Einschreiben mit Rückantwort

Stadt Eschweiler
Empf. 20. OKT. 2011

Planungs- und Vermessungsamt
66/7
20. OKT. 2011

52249 Eschweiler

Bebauungsplan 142 B – Bourscheidtstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen den o.a. Bebauungsplan lege ich hiermit **Widerspruch** ein.

17.10.11

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren liegen nicht vor.

Begründung:

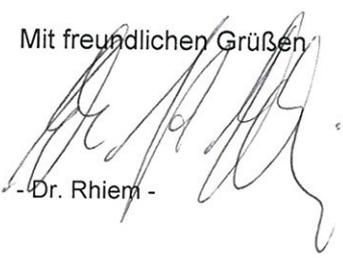
1. Die mit der geplanten Bebauung verbundene Flächenversiegelung kann bei der grundsätzlich vorhandenen Abschüssigkeit des Geländes die ordnungsgemäße Versickerung der immer öfter zu erwartenden sehr großen Regenmengen nicht gewährleisten.
2. Die geplante Bebauung gewährleistet nicht, dass der derzeit vorhandene Wassergraben, der zur Entwässerung u.a. des Weiher der Röthgener Burg dient, seine Funktion beibehält und es somit – wie schon häufiger passiert – zu Überschwemmungen der anschließenden Grundstücke der Straße Am Burgfeld kommen kann.
3. Das Kanalsystem der Bourscheidtstraße ist derzeit schon wesentlich unterdimensioniert. Das führt bei Starkregen, der länger als 12 Minuten andauert, zu einem solchen Rückstau in der Straße Am Burgfeld, dass Kanalwasser in der Keller eindringt. Eine Bebauung der geplanten Art schließt weitere Wohneinheiten an den Kanal der Bourscheidtstraße an, was unverantwortbar und fahrlässig ist.
Ich würde mich nicht scheuen, die Stadt Eschweiler für nach der Inbetriebnahme der geplanten Wohneinheiten auftretende Wassereinträge in mein Haus Am Burgfeld 6 in Regress zu nehmen.

Ich beantrage deswegen von dem o.a. Bebauungsplan Abstand zu nehmen.

Ersatzweise beantrage ich, vor Beginn der Baumaßnahme die Dimensionierung des Kanals der Bourscheidtstraße den baulichen Gegebenheiten, die sich nach der Einrichtung des Kanals im Laufe der Jahre ergeben haben und die bisher unberücksichtigt geblieben sind, und der dann zusätzlichen Belastung anzugleichen.

Ich bin der festen Überzeugung, dass ein unabhängiges Gutachten zur Belastungskapazität des Kanals in der Bourscheidtstraße der Stadt Eschweiler, sollte die geplante Bebauung ohne Veränderung des bestehenden Kanalsystems durchgeführt werden, mangelnde Fürsorgepflicht und mangelhafte Planung attestieren wird.

Mit freundlichen Grüßen



-Dr. Rhiem -

Anlage 6

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum 18.01.2011
Seite 1 von 1

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-13/11/
bei Antwort bitte angeben

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Eschweiler, Bebauungsplan 142 B, Bourscheidtstraße

Ihr Schreiben vom 11.01.2011, Az.: 32/18/00-St-Co.

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

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

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

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

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AC
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

Im Auftrag

(Brand)

Rita Fuehren - Bebauungsplan Nr. 142 B - Bourscheidtstraße

Von: "Ermert, Susanne" <Susanne.Ermert@lvr.de>
An: "rita.fuehren@eschweiler.de" <rita.fuehren@eschweiler.de>
Datum: Di, Okt 18, 2011 15:07
Betreff: Bebauungsplan Nr. 142 B - Bourscheidtstraße

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 05.10.2011; Zeichen 610.22.10-142B/Fue

Sehr geehrte Frau Führen,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die o.a. Planung.

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin können derzeit weder für den Umweltbericht noch für die Abwägung eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgegeben werden. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Umweltbericht aufzunehmen.

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die " 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Susanne Ermert

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133

53115 Bonn

Tel: 0228/9834-187

Fax: 0221/8284-0367

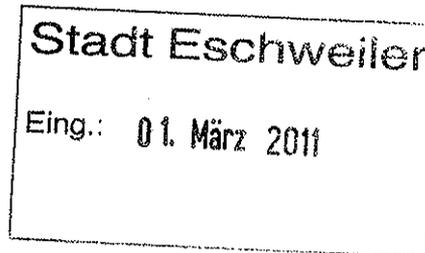
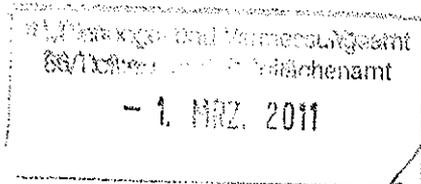
E-Mail: susanne.ermert@lvr.de



StädteRegion · Aachen · Postfach 500451 · 52088 Aachen

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
z. Hd. Frau Führen
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Bebauungsplans 142 B -Bourscheidstraße-

U.z.S.

Sehr geehrte Frau Führen,
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die genannte Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt:

Wasserwirtschaft

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es erforderlich, die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer der zuständigen Wasserbehörde nachzuweisen. Durch die Verwaltungsstrukturreform haben sich die Zuständigkeiten im Umweltrecht in verschiedenen Bereichen geändert. Die Prüfung der Entsorgung und die Überwachung der Niederschlagswässer erfolgt nun ausschließlich durch die Untere Wasserbehörde. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Der § 51a LWG ist einzuhalten. Die geplante Entsorgung der Niederschlagswässer erfordert im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde. Hierzu bitte ich um Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

S 01 - Zentrale Steuerung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 -2474

Telefax
0241 / 5198 - 2319

E-Mail
ilknur.guelbaz@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Gülbaz

Zimmer
C 138

Aktenzeichen
gü

Datum
24.02.2011

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
<http://www.staedteregion-aachen.de>

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD E 33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Immissionsschutz

Eine Stellungnahme aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes kann derzeit nicht erfolgen, da die im Kapitel 7.1 der Begründung angekündigte schalltechnische Untersuchung nicht Bestandteil der vorliegenden Unterlagen ist.

Ich bitte, die Unterlagen zusammen mit der Geräuschemissionsprognose erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Ferner weise ich darauf hin, dass sich in der Nähe des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung in der Burgstraße 71 sowie eine Reithalle in der Burgstraße 81 befinden. Ich empfehle, eine Abschätzung vornehmen zu lassen, um den Einfluss eventueller Geruchsimmissionen auf die Wohnbebauung einerseits und den Bestandsschutz der v. g. Betriebe hinsichtlich des Planvorhabens beurteilen zu können.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2151 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten

Es bestehen zzt. Bedenken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 B - Bourscheidstraße - sind folgende Altstandorte im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen verzeichnet (siehe als Anlage beigefügter Lageplan):

Kataster-Nr. 5103/1631 - ehemalige Kfz-Werkstatt und

Kataster-Nr. 5103/1630 - ehemalige Firma für Holz- und Bautenschutz.

Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (5) BBodschG vorliegt, wurde bisher vom Umweltamt der StädteRegion Aachen nicht durchgeführt. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 142 B wird daher festgestellt, dass keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, der Bodenbelastungsverdacht jedoch besteht. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist demnach nicht vorzusehen, da in keinem Fall hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Verdachtshinweise fehlen in den vorgelegten Planunterlagen.

Um meine Bedenken auszuräumen, kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. In einem ersten Schritt werden die Bauakten der Altstandorte ausgewertet. Danach sind ggf. Bodenuntersuchungen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erforderlich. Sollten die Bodenuntersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, ist eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Der Fachbereich Bodenschutz - Altlasten des Umweltamtes der StädteRegion Aachen bietet der Stadt Eschweiler an, die Prüfung der Bauakten zu übernehmen.
2. Auf die genannten Untersuchungen (Auswertung der Bauakten und ggf. anschließende orientierende Bodenuntersuchung) kann

verzichtet werden, wenn entsprechende Verdachtshinweise in die Begründung zum B-Plan aufgenommen werden. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte sind dann dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz – Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

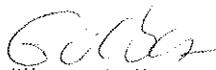
Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

Landschaftsschutz

Es bestehen Bedenken, da Aussagen zum Artenschutz nicht Bestandteil der Unterlagen sind. Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig von der Einstufung „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ immer zu prüfen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Ilknur Gülbaz)

A 70 - Umweltamt



Frau Odenburg
Zimmer 306
☎ 2622

70.0/10 06-ol-23A/2011

Umwelt- und Klimaschutzamt
für den Regierungsbezirk
Aachen
17. JUNI 2011

Aachen, 03.05.2011

5 01 - Zentrale Steuerung
Frau Gülbaz

FK 610

Bebauungsplan 142 B - Bourscheidtstraße - in Eschweiler;
Antragsteller: Stadt Eschweiler, 52249 Eschweiler, Rathausplatz

Stellungnahme des A 70 Umweltamtes vom 01.02.2011, hier: Fachbereich
Bodenschutz/Altlasten

Guten Tag Frau Gülbaz,

nach Prüfung der Bauakten werden die Altstandorte Kataster-Nr. 1631 - ehemalige Kfz-
Werkstatt und Kataster-Nr. 5103/1630 - ehemalige Firma für Holz- und Bautenschutz - aus
dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion gelöscht. Meine im Schreiben
vom 01.02.2011 geäußerten Bedenken zum Bebauungsplan 142 B - Bourscheidtstraße in
Eschweiler werden hiermit zurückgezogen.

Die Stellungnahmen der anderen Fachbereiche (Wasserwirtschaft, Immissionsschutz und
Landschaftsschutz) werden hierdurch nicht berührt.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Thomas Pilgrim

Anlage



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
610 - Abt. für Planung und Entwicklung

Frau Führen
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Stabsstelle 69
Regionalentwicklung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2670

Telefax
0241 / 5198 - 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
B 126

Aktenzeichen

Datum:
04.10.2011

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD E 33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Bebauungsplan 142 B - Bourscheidtstraße
Ihr Schreiben vom 05.09.2011

Sehr geehrte Frau Führen,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 - Umweltamt

Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen z. Z. Bedenken
gegen das Planvorhaben.

Begründung: Den Planunterlagen liegt eine gutachterliche Stellungnahme
des Sachverständigen Dr.-Ing. Szymanski & Partner vom 31.08.2011 bei.
Diese Stellungnahme umfasst fünf Blätter und reicht zu Beurteilung der
Lärm- und Geruchsbelastung nicht aus, da die in der gutachtlichen Stel-
lungnahme getroffenen Annahmen, Berechnungen und Schlussfolgerungen
nicht nachvollzogen werden können.

Ich gehe davon aus, dass über die vorliegenden Unterlagen hinaus weitere
Detailangaben des Sachverständigen vorliegen. Ich bitte die „vollständigen
Unterlagen“ erneut zur Prüfung vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-
2151 zur Verfügung.

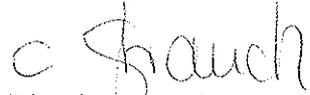
Landschaftsschutz:

Eine Stellungnahme ist erst möglich, wenn mir die Ergebnisse der noch ausstehenden zwei Fledermaus-Erfassungstermine mitgeteilt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Claudia Strauch)



**EWV Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stolberg
Telefon 02402 101-0
Telefax 02402 101-1015
www.ewv.de

71/Planungs- und Vermessungsamt
06/Netze- und Anlagenbauamt
21. SEP. 2011

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH Postfach 1607 52204 Stolberg

Stadt Eschweiler
Rita Führen
Postfach 1328
52233 Eschweiler

U 23.9.

16.09.2011

Dirk Offermanns
Planung
Telefon 02402 101-1248
Telefax 02402 101-521248
E-Mail dirk.offermanns@ewv.de

**Bebauungsplanes 142B – Bourscheidtstr.
Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Führen,

wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung bzw. Änderung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des betroffenen Bereiches teilen wir Ihnen im Namen der regionetz GmbH mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien (DVGW-Regelwerk GW 125) bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH unter Onlineservice / Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bausausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der EWV sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzweisung über unsere Internetplanauskunft (s.o.) einzuholen.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i. A. Bianca Wode

i. A. Dirk Offermanns

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Bürgermeister Ferdi Gatzweiler

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt. Ing. Manfred Schröder

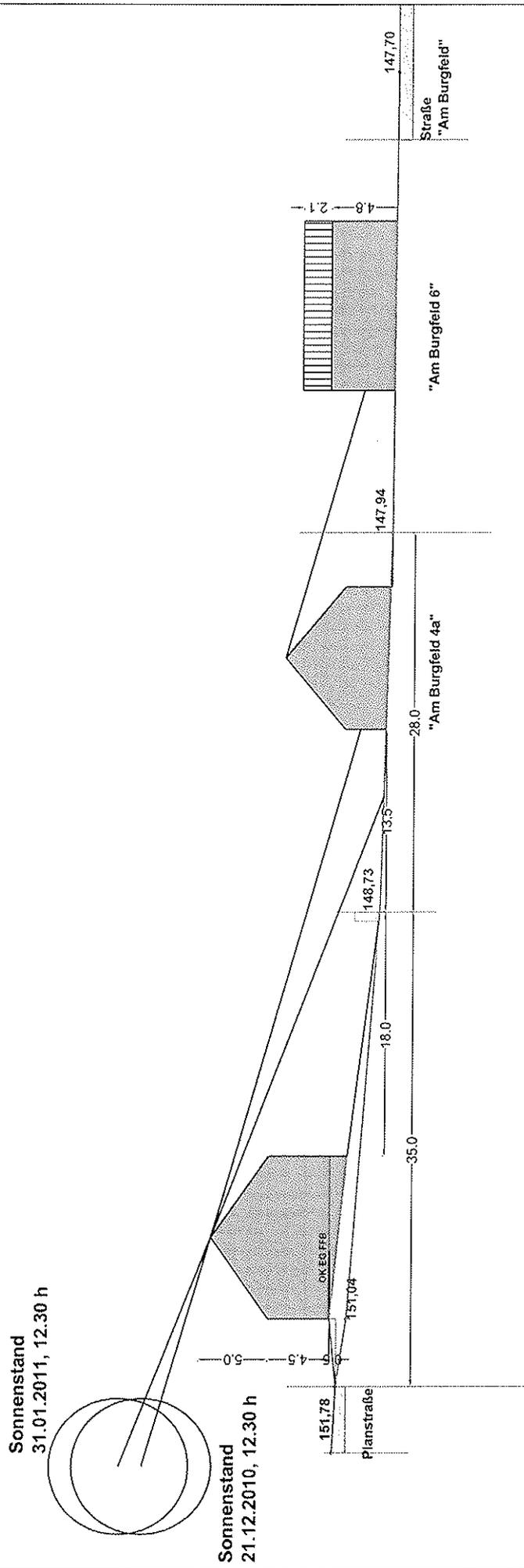
Sitz: Stolberg (Rhld.), Reg.- Gericht Aachen HRB 11501

Betriebsführung der Gesellschaften:

Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH

Verbandswasserwerk Aldenhoven GmbH

Wärmeversorgung Würselen GmbH



BEBAUUNGSPLAN 142 B
- Bourscheidstraße -
Systemskizze Verschattung