



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

386/12

1

Sitzungsvorlage



Datum: 30.11.2012

| Beratungsfolge | | | Sitzungsdatum | TOP |
|---------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-----|
| 1. Vorberatung | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 13.12.2012 | |
| 2. Beschlussfassung | Stadtrat | öffentlich | 19.12.2012 | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |

1. Änderung des Bebauungsplanes 90 -Kopfstraße- hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wird nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 -Kopfstraße- (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

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

Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss fasste in seiner Sitzung am 24.05.2012 den Beschluss, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 -Kopfstraße- gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Der Entwurf lag in der Zeit vom 12.07.2012 bis 13.08.2012 öffentlich aus. Von Seiten der Bürger ging eine Anregung ein. Parallel wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist als Anlage 5 und die Stellungnahme der Verwaltung zu dieser Stellungnahme 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 Beteiligung hat nicht zu Planänderungen geführt, sondern nur zur Aufnahme einer Kennzeichnung.

Die Verwaltung empfiehlt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 -Kopfstraße- als Satzung zu beschließen.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

1. Schalltechnisches Gutachten SI-E 12/278/10 zum Bebauungsplan 90, 1. Änderung - Kopfstraße-, Oktober 2012
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Haese Büro für Umweltplanung, Juni 2012
3. Baugrundgutachten Erschließungsplan „Weierstraße“ in Eschweiler, GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Januar 1996

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die Bebauungsplanänderung ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu der Stellungnahme 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. Stellungnahme der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden

| Nr. | Verfasser und Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|---|
| 1. | <p>Franz Zander, Kopfstraße 18 c- Schreiben vom 14.8.2012</p> <p>Es wird gebeten, den Plan dahingehend zu ändern, dass eine Berücksichtigung des Grundstückes Zander (Flurstücke 747 und 748) gegeben ist.</p> | <p>Die Parzellen 747 und 748, grenzen im Süden an das Plangebiet an. Bei dem Flurstück Nr. 747 (Kopfstraße 18c) handelt es sich um ein vorhandenes, erschlossenes Baugrundstück. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Das Grundstück Nr. 748 ist aktuell nicht erschlossen. Durch den Bebauungsplan wird eine Erschließung über den südlichen Stichweg ermöglicht. Die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks ergibt sich nach Realisierung des geplanten Baugebietes ggf. im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine Einbeziehung des Grundstückes in das Plangebiet ist nicht erforderlich, weil kein Bedarf für weitergehende städtebauliche Regelungen (z.B. Festsetzung von Baugrenzen) gesehen wird.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Behörde / Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|---|
| 1. | <p>Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund, Schreiben vom 26.7.2012</p> <p>Das Planvorhaben liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve Grube“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelm“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Eschweiler Reserve Grube“ und „Wilhelm“ ist die EBV GmbH. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert.</p> <p>Über mögliche zukünftige, betriebsmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, auch die o.g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.</p> | <p>Die EBV GmbH wurde im Rahmen der Offenlage angeschrieben. Die EBV GmbH teilte mit, dass eine Kennzeichnung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich ist und keine Bedenken bestehen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| 2. | <p>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Düsseldorf, Schreiben vom 31.7.2012</p> <p>Eine Untersuchung der Fläche lieferte folgende Ergebnisse: Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Kampfmittel wurden nicht geborgen.</p> <p>Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Regelungen zu treffen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>3. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege- Schreiben vom 8.6.2012</p> <p>Südöstlich des Plangebietes im Bereich Kopfstr./Weierstr. ist durch eine Altfundmeldung der Straßenkörper einer römischen Straße bekannt, deren weiterer Verlauf nach Norden nicht bekannt ist. Gebenfalls könnte sie auch das Plangebiet queren.</p> <p>Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren archäologischen Erkenntnisse sind aber zur Zeit keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Zustand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Es wird gebeten, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Plan entsprechend angepasst.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| <p>4. Städteregion Aachen; A 70 Umweltamt - Schreiben vom 7.8.2012 und 26.9.2012</p> <p>Schreiben vom 7.8.2012 <u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Es bestehen zurzeit Bedenken. Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu wird auf das Rundschreiben vom 2.4.2008 verwiesen.</p> <p>In den Antragsunterlagen ist vermerkt, dass gemäß Bodengutachten eine Versickerung nicht möglich sei. Zur weiteren wasserwirtschaftli-</p> | <p>Das Bodengutachten wurde nachgereicht.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

| | | | |
|------------------|--|--|--|
| | <p>chen Prüfung ist die Vorlage dieses Bodengutachtens erforderlich. Danach erfolgt eine weitere Stellungnahme.</p> <p>Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p> | | |
| | <p><u>Landschaftsschutz</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte die Baufeldfreiräumung im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) erfolgen.</p> | <p>Regelungen zur Baufeldfreiräumung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Schreiben vom 26.9.2012</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Gegen eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den bestehenden Mischwasserkanal bestehen keine Bedenken mehr nach Vorlage des Bodengutachtens.</p> | <p>Siehe oben</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>5.</p> | <p>DB Services Immobilien GmbH – Schreiben vom 31.7.2012</p> <p>Der Bebauungsplan liegt abseits der DB Strecke 2600 (Köln-Aachen). Berührungspunkte mit den Eisenbahninfrastrukturanlagen werden nicht erkannt. Evtl. Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, werden bereits im Vorfeld zurückgewiesen.</p> | <p>Zur Beurteilung der Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Sein Ergebnis wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz werden durch übliche Einfachfenster mit einer Isolierverglasung erreicht.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>6. RWE Power AG - Abtlg. Liegenschaften und Umsiedlungen – Schreiben vom 25.7.2012</p> | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes NRW in einem Teil des Plangebietes (Anlage) Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.</p> | <p>Die entsprechende Fläche wird im Plan in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung gekennzeichnet.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
|--|---|---|

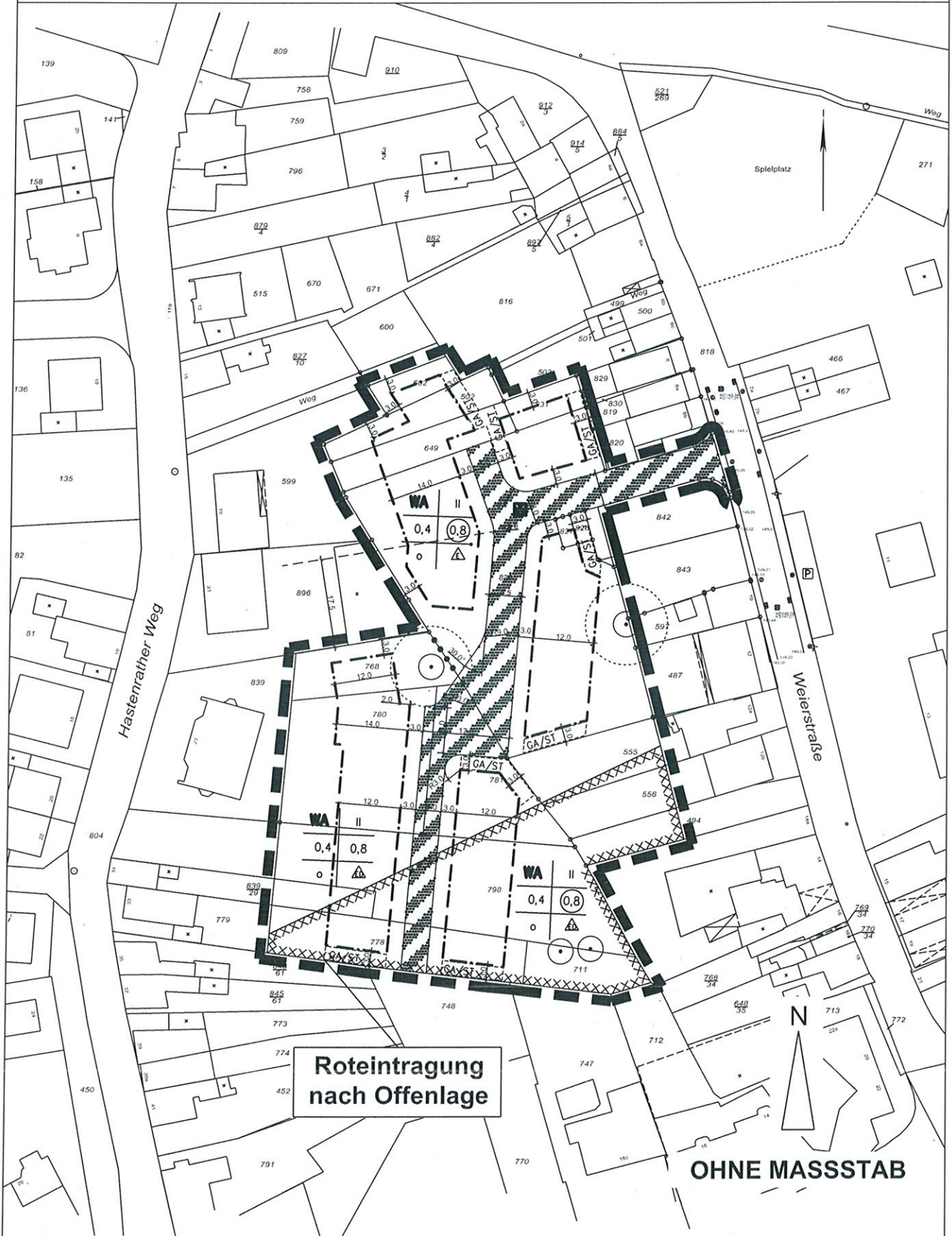
Anlage 3

Entwurf des Bebauungsplans (Ausschnitt)

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 90/1. Änderung -KOPFSTRASSE-



Roteintragung
nach Offenlage

OHNE MASSSTAB

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

O offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich


5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 zu erhaltende Bäume


6. Kennzeichnung

 Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die im WA gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Erdgeschosshöhe beträgt mindestens +/- 0,00 m und maximal + 0,50 m.

Die zulässige Trauf-/ Wandhöhe beträgt maximal 7,00 m.

Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 11,0 m.

Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.

Als Erdgeschosshöhe gilt die Höhe der fertiggestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.

Als Trauf-/ Wandhöhe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

4. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5. Anpflanzen von Hecken

Vordere Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Anzupflanzen sind Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn oder Liguster, Heckenpflanzen, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 5 Pflanzen/ld. m, zweireihig versetzt.

6. Anpflanzen von Bäumen

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Hochstammlaubbaum anzupflanzen. Anzupflanzen sind Stieleichen-, Ahorn-, Linden- oder Obstbaumhochstämme, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang.

7. Gestalterische Festsetzung

Dachneigung und Trauf- und Firsthöhe sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

KENNZEICHNUNG

In dem gem. § 9 (5) Nr.1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich, bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, weist die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102 Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

HINWEIS

Gemäß § 15 DSchG NW besteht bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters einer dieser Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).

Anlage 4

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

STADT ESCHWEILER

**1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS 90
- KOPFSTRASSE -**

BEGRÜNDUNG

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | PLANUNGSANLASS | 3 |
| 2. | PLANUNGSVORGABEN | 3 |
| 2.1 | GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 2.2 | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION | 3 |
| 2.3 | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 3 |
| 3. | ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG | 3 |
| 4. | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 3 |
| 5. | ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN | 4 |
| 5.1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 4 |
| 5.2 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 4 |
| 5.3 | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | 4 |
| 5.4 | GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS | 4 |
| 5.5 | VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG | 4 |
| 5.6 | VER- UND ENTSORGUNG | 5 |
| 5.7 | GRÜNORDNUNG | 5 |
| 5.8 | GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT | 5 |
| 5.9 | GESTALTUNG | 5 |
| 5.10 | KENNZEICHNUNG | 5 |
| 5.11 | HINWEIS | 6 |
| 6. | UMWELTBELANGE | 6 |
| 6.1 | UMWELTPRÜFUNG | 6 |
| 6.2 | ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG | 6 |
| 6.3 | BAUMBESTAND | 6 |
| 6.4 | EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT | 6 |
| 6.5 | IMMISSIONSSCHUTZ | 7 |
| 7. | BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN | 7 |
| 8. | STÄDTEBAULICHE DATEN | 7 |

1. PLANUNGSANLASS

Für das Gebiet zwischen Hastenrather Weg und Weierstraße wurde 1996 der Bebauungsplan 90 – Kopfstraße – aufgestellt, um insbesondere nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung einer Hofstelle an der Weierstraße die frei gewordene Fläche im Blockinnenbereich einer neuen, baulichen Nutzung zuzuführen. Die Gebäude der Hofstelle wurden bereits vor längerer Zeit abgebrochen und z. T. durch Neubebauung am Blockrand ersetzt. Die Erschließung und Entwicklung des Blockinnenbereichs wurde jedoch bisher aufgrund mangelnden Bauinteresses betroffener Grundstückseigentümer und einer infolgedessen unwirtschaftlichen Erschließung nicht realisiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen nun günstigere Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Blockinnenbereichs geschaffen und die Planung mit Rücksicht auf die Eigentümerinteressen modifiziert werden.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 – Kopfstraße – umfasst die inneren, bisher unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile, somit etwa die Hälfte des bisherigen Plangebietes (ca. 0,7 ha). Soweit der Bebauungsplan 90 die straßenbegleitende Bebauung betrifft, bleibt er unverändert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Eschweiler ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der bestehende **Bebauungsplan 90 – Kopfstraße** - setzt für die straßenbegleitende Bebauung im Bereich Weierstraße die vorhandenen gemischten Strukturen als Mischgebiet fest und führt diese am nördlichen Eingang zum Blockinnenbereich in geringem Umfang fort. Der Geltungsbereich der Planänderung ist im Bebauungsplan 90 im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, maximal II-geschossig, mit GRZ 0,4/ GFZ 1,2 festgesetzt.

2.3 Städtebauliche Situation

Die äußeren Blockstrukturen entlang der Weierstraße sind geprägt von dem alten Gebäudebestand. Am Blockrand zum Hastenrather Weg befindet sich auch Geschosswohnungsbau in offener Bauweise. Bei dem dazwischen liegenden Blockinnenbereich, der den Änderungsbereich darstellt, handelt es sich um unbebautes Brach- und Gartenland. Die Grundstücke sind nicht öffentlich zugänglich.

3. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 – Kopfstraße – ist nach wie vor die Schaffung von Wohnbauland im Rahmen einer Innenverdichtung in der zentralen Ortslage von Berg-rath.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Geplant sind freistehende Einfamilienhäuser und ggf. einzelne Doppelhäuser in einer lockeren offenen Bauweise, die sich der umgebenden Bebauung unterordnen. Die Häuser gruppieren sich um die geplante Erschließungsstraße, die sich im Zentrum des neuen Baugebietes zu einem Quartiersplatz aufweitet. So entsteht im Blockinnenbereich eine Baustruktur mit eher dörflichem Charakter.

5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Baugebietes im Blockinnenbereich und der planerischen Zielsetzung, dort vorwiegend Wohnen vorzusehen, wird für den gesamten Bereich der Planänderung als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies erfolgt auch da, wo im nordöstlichen Teil im Einmündungsbereich zur Weierstraße kleinflächig bisher eine Mischgebietsnutzung zulässig war. Ein Allgemeines Wohngebiet entspricht der heute in der Umgebung vorhandenen und städtebaulich gewünschten Nutzungsart.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Gebietscharakter eines homogenen Wohngebietes sicherzustellen, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechend den üblichen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Bedingt durch die zentrale Lage des Änderungsbereiches werden für die Bebauung zwei Vollgeschosse zugelassen. Allerdings wird die Höhe begrenzt durch die Festlegung der maximalen Trauf-/ Wand- und Firsthöhe, um eine gute städtebauliche Einfügung in den Bestand zu erreichen.

Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Haus begrenzt, um den Einfamilienhauscharakter zu wahren.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Ebenso zur Sicherung der geplanten Einfamilienhausbebauung werden in dem Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hierdurch wird der Blockinnenbereich gegenüber der umgebenden Bebauung deutlich aufgelockert gestaltet.

Eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem ursprünglichen Plan ist im südöstlichen Bereich erfolgt, um hier das vorhandene Gartenland auch entsprechend den Vorstellungen der Grundstückseigentümer langfristig zu erhalten und um ein maßvolles Einfügen der Neubebauung in den Bestand zu gewährleisten.

5.4 Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll weitgehend vermieden werden, dass Garagen, Stellplätze und Carports an städtebaulich unerwünschten Standorten bzw. im Vorgartenbereich errichtet werden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungssystem der ursprünglichen Planung wird im Grundprinzip beibehalten.

Die Haupteerschließungsstraße mit einem Querschnitt von 6,5 m mündet in einen zentralen Quartiersplatz und führt von hier aus über eine Stichstraße in südliche Richtung um hier weitere Grundstücke zu erschließen.

Der zentrale Platz entspricht den Kriterien eines Wendeplatzes für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Der nördliche und der südliche Stichweg haben eine Breite von 5,0 m und eine Länge von ca. 12 und ca. 44 m (< 50 m).

Die gesamte Verkehrsanlage wird als eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnbauflächen wird durch die entsprechenden Versorgungsträger über die neue Verkehrsfläche von der Weierstraße aus sichergestellt. Die Schmutzwasserableitung im Plangebiet erfolgt auf diesem Weg in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Weierstraße. Die hier verlaufende Kanalisation ist in der Lage, anfallendes Schmutz- und Regenwasser (s. u.) aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verriecheln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan 90 – Kopfstraße – liegt jedoch ein entwässerungstechnisches Gutachten zugrunde, das diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit des Bodens und der örtlichen Gegebenheiten ausschließt. Daher wird auch das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation eingeleitet.

5.7 Grünordnung

Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen bisherigen Bebauungsplanes Nr. 90 sind drei Einzelbäume durch konkrete Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Diese Festsetzungen werden übernommen, um diese Bäume weiterhin als für den Bereich prägend adäquat zu schützen. Zusätzlich wird im Grenzbereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung zu dem an der Weierstraße verbleibenden Mischgebiet ein vierter Baum auch wegen seiner nun ortsbildprägenden Funktion zur Erhaltung festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung der Gartenflächen werden bis auf die Festsetzung von Hecken als seitliche Grundstückseinfriedungen beibehalten.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Hastenrather Weg und geplantem Wendepunkt zugunsten einer Stromleitung vorgesehen, das im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes entfallen kann.

5.9 Gestaltung

Um bei einer Doppelhausbebauung eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, enthält die Bebauungsplanänderung eine entsprechende textliche Festsetzung.

5.10 Kennzeichnung

In dem gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB gekennzeichneten Bereich, bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind, weist die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt I 5102 Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

Die Kennzeichnung erfolgt auf der Grundlage der Stellungnahme des betroffenen Trägers öffentlicher Belange RWE Power AG im Rahmen der Behördenbeteiligung.

5.11 Hinweis

Gemäß § 15 DSchG NW besteht bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters einer dieser Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).

Der Hinweis erfolgt auf der Grundlage der Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rahmen der Behördenbeteiligung.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Umweltprüfung

Das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 – Kopfstraße – erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 90 behandelt. Eine im Hinblick auf die Umwelt wesentliche Änderung der Planinhalte liegt nicht vor.

6.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich, so auch bei allen Bauleitplanverfahren (einschließlich der Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein natur-schutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur 1. Änderung des Bebauungsplans 90 – Kopfstraße – wurde auch eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Generell ist die Struktur Bergraths mit dem innerörtlichen Freiraum insbesondere für die Gebäude bewohnenden Fledermausarten attraktiv. Da jedoch keine Strukturen in Anspruch genommen werden, die sich als Quartiere eignen, kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet werden in der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie geführt. Die vorhandenen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben auch keinen Anlass Rückschlüsse auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten zu treffen. Eine weitergehende Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren) wird daher nicht durchgeführt.

6.3 Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne wertvolle Laubbäume, die zur Erhaltung festgesetzt sind. Mit Rücksicht auf einen großen Walnussbaum werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowohl die Verkehrsfläche als auch die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen.

6.4 Eingriff in Natur und Landschaft

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans 90 – Kopfstraße – wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bisher

geltenden Planungsrecht bewertet wird. Da sich die Verkehrsfläche um 100 qm zu Gunsten der Wohngebietenutzung reduziert, ist der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich geringer als bisher zulässig. Zusätzliche Eingriffe werden daher durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig gelten.

6.5 Immissionsschutz

In einem Abstand von ca. 70 m zum Plangebiet befindet sich die Bahnstrecke Aachen – Köln. In einem geringeren Abstand zur Bahnstrecke liegen bereits heute, benachbart zum Plangebiet, weitere z. T. ebenso in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Baugebiete, auf die die Bahn bei Erweiterungsabsichten Rücksicht nehmen muss. Es handelt sich daher nicht um eine an die Bahntrasse heranrückende Wohnbebauung, so dass durch den Bebauungsplan keine Einschränkung des Bahnbetriebes ausgelöst wird. Nach dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens ist der bestehende Bahnbetrieb mit dem Schutzanspruch der geplanten Nutzung Allgemeines Wohngebiet vereinbar. Das Gutachten weist nach, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) tags unterschritten wird, während in bestimmten, der Bahnlinie zugewandten Teilen der Bebauung nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten und damit passiver Schallschutz notwendig wird. Dies wird zugunsten der städtebaulich erwünschten Innenentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich in Kauf genommen. Das für den passiven Schallschutz erforderliche Schalldämmmaß von $R_w = 30$ dB für die Außenbauteile stellt keine besonderen Anforderungen an die Außenwände und Dächer der Wohnhäuser. Durch ohnehin übliche Einfachfenster mit einer Isolierverglasung wird dieses Dämmmaß eingehalten. Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan daher nicht notwendig.

Andere Anlagen, die für die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.


7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

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

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

| Nutzungsart | Flächengröße ca. | % |
|---------------------------|------------------|---------|
| Allgemeines Wohngebiet WA | 6.145 qm | 85,3 % |
| Straßenverkehrsfläche | 1.060 qm | 14,7 % |
| Gesamt | 7.205 qm | 100,0 % |

Eschweiler, den 29.11.2012


Blasberg

Anlage 5

Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

>>> "Franz Zander" <Franz-Zander@gmx.de> 8/14/2012 1:37 >>>

Stadt Eschweiler
Abteilung Planung und Entwicklung
Amt 610
Johannes-Rau Platz 1
52249 Eschweiler

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan 90, Kopfstr. (1. Änderung) ein, da der Bebauungsplan 90 die fortlaufenden Grundstücke (Franz Zander, Kopfstr. 18c, 52249 Eschweiler), sowie auch die nicht fortlaufenden Grundstücke betrifft, bitte ich darum den Bebauungsplan 90, (1. Änderung) dahingehend zu ändern, dass eine Berücksichtigung des Grundstückes Franz Zander, Kopfstr. 18c, 52249 Eschweiler gegeben ist.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Zander
Kopfstr. 18c
52249 Eschweiler

Anlage 6

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden



Planungs- und Vermessungsamt
 66/Tiefbau- und Grubenamt
 01. AUG. 2012

Bezirksregierung Arnsberg
 Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
 Postfach 1328
 52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
 Eing.: 01. Aug. 2012

Datum: 26. Juli 2012
 Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
 65.52.1-2012-405
 bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
 Herr Milas
 ingo.milas@bra.nrw.de
 Telefon: 02931/82-3658
 Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
 44135 Dortmund

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

1. Änderung des Bebauungsplanes 90 -Kopfstraße-

Schreiben vom 05.07.2012 -610.22.10.-904-

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. a. Planvorhaben liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve Grube“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelm“.

Der Eigentümer der Bergwerksfelder „Eschweiler Reserve Grube“ und „Wilhelm“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle

Hauptsitz:
 Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Konto der Landeskasse Düsseldorf:
 WestLB Düsseldorf 4008017
 BLZ 30050000
 IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
 BIC: WELADED
 Umsatzsteuer ID:
 DE123878675



ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerinnen an der Planungs-
maßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:


(Milas)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler

Planungs- und Vermessungsamt
66/13/10 und 66/13/11
07. AUG. 2012
s/8/ki

Datum 31.07.2012
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-158/12/
bei Antwort bitte angeben

per elektronischer Post

Herr Ramacher
Zimmer
Telefon:
0211 475-9753
Telefax:
0211 475-9040
friedrich.ramacher@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht

Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 90, Kopfstr.

Ihr Schreiben vom 10.07.2012, Az.: 32/18/00-K-Co.

Herr Cohnen

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

Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Kampfmittel wurden nicht geborgen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Ramacher

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

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

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

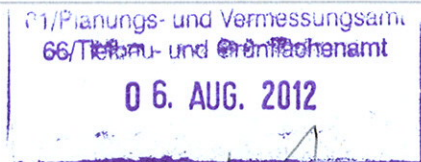
③

Gabi Willers - Änderung B-Plan 90. Kopfstraße

Von: "Francke, Ursula" <Ursula.Francke@lvr.de>
An: "gabi.willers@eschweiler.de" <gabi.willers@eschweiler.de>
Datum: 8/6/2012 11:16
Betreff: Änderung B-Plan 90. Kopfstraße
CC: "Tutlies, Petra" <Petra.Tutlies@lvr.de>

Änderung des Bebauungsplanes 90, - Kopfstraße
 Ihr Schreiben vom 5.7.2012, Ihr AZ: 610.22.10.90/1

LVR-ABR AZ: 333.45-33.1/12-003



Sehr geehrte Frau Willers,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Änderungsverfahrens für den o.a. Bebauungsplan 90.

Südöstlich des Plangebietes im Bereich Kopfstraße/Weierstraße ist durch eine Altfundmeldung der Straßenkörper einer römischen Straße bekannt, deren weiterer Verlauf nach Norden nicht bekannt ist. Gegebenenfalls könnte sie auch das Plangebiet queren.

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren archäologischen Erkenntnisse sind aber zur Zeit keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

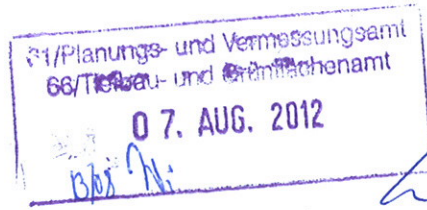
Ich verweise daher die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu melden. 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

Dr. Ursula Francke
 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
 Endenicher Straße 133
 53115 Bonn
 Tel: 0228/9834-134
 Fax: 0221/8284-0362
 e-mail: ursula.francke@lvr.de

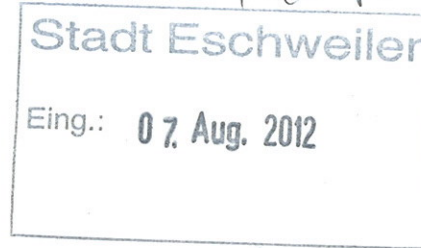
Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 15.000 Beschäftigten für die etwa 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Förderschulen, zehn Kliniken, sechs Museen und seinen Heilpädagogischen Hilfen sowie als größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen in Deutschland erfüllt der LVR Aufgaben in der Behinderten- und Jugendhilfe, in der Psychiatrie und der Kultur, die rheinlandweit wahrgenommen werden.

Der LVR lässt sich dabei von seinem Motto „Qualität für Menschen“ leiten. Die 13 kreisfreien Städte, 12 Kreise und die StädteRegion Aachen im Rheinland sind die Mitgliedskörperschaften. Sie tragen und finanzieren den LVR, dessen Arbeit von der Landschaftsversammlung Rheinland mit 128 Mitgliedern aus den rheinischen Kommunen gestaltet wird.



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610 – Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn Mathar
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Der Städteregionsrat

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:
07.08.2012

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 AACSD33
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.

**1. Änderung des Bebauungsplanes 90 – Kopfstraße
Ihr Schreiben vom 05.07.2012**

Sehr geehrter Herr Mathar,

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

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen
nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die
Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu
verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswas-
serentsorgung im Bebauungsplanverfahren.

In den Antragsunterlagen ist vermerkt, dass gemäß Bodengutachten eine
Versickerung nicht möglich sei. Zur weiteren wasserwirtschaftlichen Prü-
fung ist die Vorlage des Bodengutachtens erforderlich. Nach dessen Vorla-
ge erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzulei-
ten.

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

Landschaftsschutz:

Es bestehen keine Bedenken. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte die Baufeldfreiräumung im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) erfolgen.

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

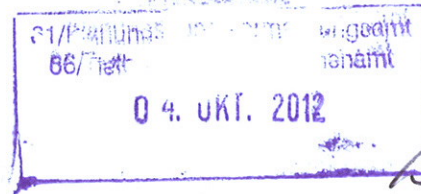
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Claudia Strauch)



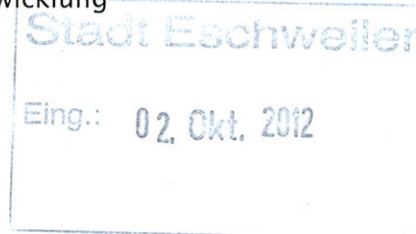
StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen



10.12.12
Wi

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
610 - Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn Mathar
Postfach 1328
52233 Eschweiler



A 85
Amt für regionale
Entwicklung

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:
26.09.2012

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 AACSD33
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.

**1. Änderung des Bebauungsplanes 90 - Kopfstraße, Weierstraße, Hasten-
rather Straße**
Ergänzung zur Stellungnahme vom 07.08.2012

Sehr geehrter Herr Mathar,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen (Bodengutachten vom Januar 1996) ist eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Gegen eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal bestehen keine Bedenken.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

C. Strauch
(Claudia Strauch)

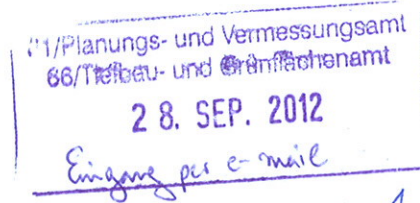


4a

**StädteRegion
Aachen**

StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610 – Abt. für Planung und Entwicklung
Herrn Mathar
Postfach 1328
52233 Eschweiler



FS 1/12
10
12/10/12

Der Städteregionsrat

A 85
Amt für regionale
Entwicklung

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:
26.09.2012

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 AACSD33
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.

**1. Änderung des Bebauungsplanes 90 – Kopfstraße, Weierstraße, Hasten-
rather Straße**
Ergänzung zur Stellungnahme vom 07.08.2012

Sehr geehrter Herr Mathar,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen (Bodengutachten vom Januar 1996) ist eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Gegen eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal bestehen keine Bedenken.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Claudia Strauch

b. R. , erf. W: 14/8

DB Services Immobilien GmbH • Deutz-Mülheimer-Straße 22-24 • 50679
Köln

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Frau Willers
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

21/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tierheim-Luxd-Gränflächenamt
10. AUG. 2012
15/89

Stadt Eschweiler
Eing.: 10. Aug. 2012

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Köln
Kompetenzteam Baurecht
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com/dbsimm

Thorsten Schwark
Telefon 0221 -141 - 3475
Telefax 069 -265 - 49333
thorsten.schwark@deutschebahn.com
Zeichen FRI-Köln Sh TöB-KÖL-12-7430 (12426)

31.07.2012

Ihr Zeichen 610.22.10.-90/1 / Ihre Nachricht vom 05.07.12

**1. Änderung des Bebauungsplanes 90 - Kopfstraße
hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Willers,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

Der im Thema genannte Bebauungsplan liegt abseits der DB Strecke 2600 (Köln - Aachen).

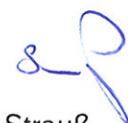
Berührungspunkte mit unseren Eisenbahninfrastrukturanlagen können wir nicht erkennen.


Evtl. Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, weisen wir bereits im Vorfeld zurück.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

i. V. 
Strauß

i. A. 
Schwark



DB Services Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 86 570

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:
Torsten Thiele
(Vorsitzender)
Bodo Bonifer
Matthias Kiekebusch

Eing.: 26. Juli 2012

6
1/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
27. JULI 2012

RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Liegenschaften und Umsiedlungen

Ihre Zeichen 610.22.10.90/1
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen PCO-LL FU SACHBEARB
Telefon +49-221-480 - 22018
Telefax +49-221-480 - 23566
E-Mail Gilbert.Fuss@rwe.com

Köln, 25.07.2012

Bebauungsplan 90, 1. Änderung, Kopfstraße, Eschweiler Ihr Schreiben vom 05.07.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

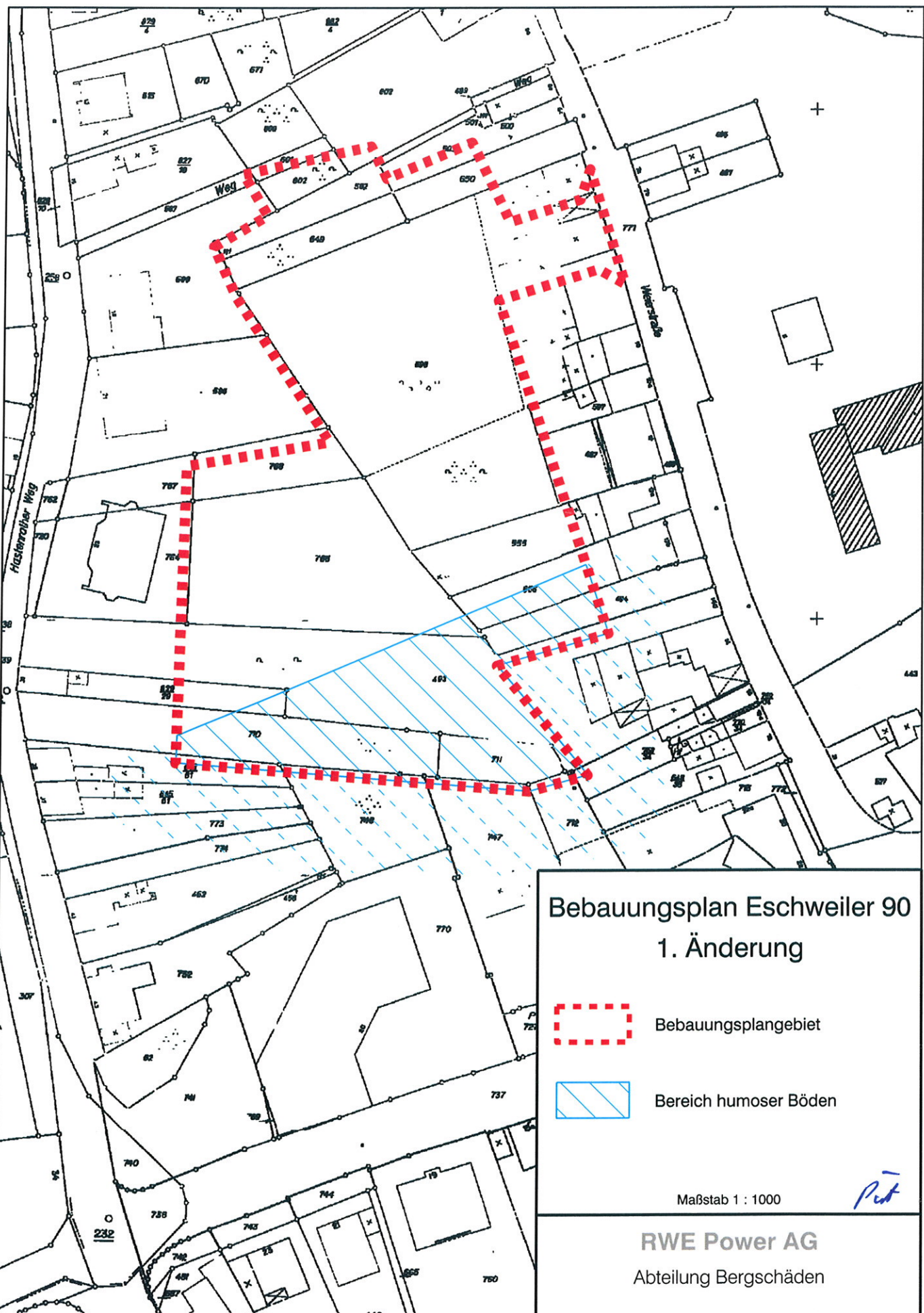
RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

Anlage


Stüttgenweg 2
50935 Köln
T: 0221-480 0
F: 0221-480 13 51
I: www.rwe.com
Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Rolf Martin Schmitz
Vorstand:
Dr. Johannes Lambertz
(Vorsitzender)
Dr. Ulrich Hartmann
Antonius Voß
Erwin Winkel
Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HRB 17420
Amtsgericht Köln
HRB 117


Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BLZ 370 400 44
Kto.-Nr. 500 149 000
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
BIC (SWIFT-Code):
COBADEFF370

USt-IdNr.: DE811223345
St-Nr.: 112/5717/1032



Bebauungsplan Eschweiler 90
1. Änderung

 Bebauungsplangebiet

 Bereich humoser Böden

Maßstab 1 : 1000

Perf

RWE Power AG
 Abteilung Bergschäden

Köln, den

..... Markscheider

Anlage zum Schreiben vom 24.07.17

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn + © RWE Power AG
 © Zeichnungsinhalt: © RWE Power AG
 Diese Unterlage darf nur mit vorheriger Zustimmung der RWE Power AG an Dritte weitergegeben, verbreitet, durch Bild- oder sonstige Informationsträger wiedergegeben oder vervielfältigt werden. Sie enthält Betriebs-/Geschäftsgeheimnisse sowie geistiges Eigentum der RWE Power AG im Sinne des UIG. Alle Nutzungs- und Verwertungsrechte liegen bei der RWE Power AG.

c:\temp\start.dgn
 24-JUL-2012