



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

177/11

1

Sitzungsvorlage

Datum: 22.06.2011

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

TOP

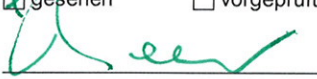
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	07.07.2011	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 142 B - Bourscheidtstraße -

hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch 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 öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften  	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 (VV 172/10) die Aufstellung des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße – gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes 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. Um die Grundstücke baulich nutzen zu können, müssen die rückwärtigen Grundstücksbereiche über eine Stichstraße erschlossen werden. Die maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend brach liegenden bzw. untergenutzten Flächen soll in diesem Bereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Um auch die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sinnvoll in die städtebauliche Planung einzubeziehen, wurde vor der Fortführung des Verfahrens in einem Gespräch mit den Eigentümern am 30.09.2010 geprüft, inwieweit hier weiterer Bedarf zur Nachverdichtung gesehen wird bzw. Interesse an einer möglichen Beteiligung an dieser Planung besteht. Nach der Durchführung und Auswertung der Bürgerinformationsveranstaltung folgte am 02.12.2010 der Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 10.01.2011 bis 24.01.2011 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung unterrichtet.

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.

Aufgrund des erheblichen städtischen Interesses an der Entwicklung der Fläche, auch im Hinblick auf den durchgeführten Workshop „Wohnformen im Alter“, soll das Verfahren möglichst zügig durchgeführt werden. Aus den bereits vorliegenden Erkenntnissen aus der artenschutzrechtlichen Grundlagenuntersuchung ist erkennbar, dass der Artenschutz dem Planvorhaben nicht entgegensteht. Noch nicht vorliegende Ergebnisse anderer Gutachten können ggf. noch zu Änderungen der Planfestsetzungen vor der öffentlichen Auslegung führen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße – zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten

Die nachfolgenden Konzepte und Gutachten sind in dem Bebauungsplanverfahren erforderlich:

- Boden- und Versickerungsgutachten/Entwässerungskonzept
- Schalltechnische Untersuchungen
- Geruchsimmissionsprognose
- Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung

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 bei 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 haushaltsverträglich unter Beachtung der beschlossenen Dringlichkeitsliste Investitionen (vgl. VV-Nr.: 092/11) bzw. den Einsparvorgaben des HSK für den jeweiligen Haushalt sowie unter Berücksichtigung der Einnahmen aus Erschließungskostenbeiträgen und Grundstückserlösen einzuplanen.

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 Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum BP 142 B – Bourscheidtstraße –

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Ria Fassig (vertreten durch Bert Schopen), Bourscheidtstraße 49, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 23.01.2011 Frau Fassig wendet sich gegen die im Entwurf festgesetzte maximale Geschossigkeit für die vorhandenen Gebäude an der <i>Bourscheidtstraße</i> und für die geplante Bebauung an der Stichstraße. Sie sieht den städtebaulich markanten Bereich der denkmalgeschützten Burg Röthgen durch die Höhe der möglichen II- bzw. III-geschossigen Bebauung gefährdet: Von der <i>Bourscheidtstraße</i> und der Straße <i>Am Burgfeld</i> aus betrachtet wird die Burg Röthgen vollständig hinter den Gebäuden verschwinden. Nach Aussage der Frau Fassig kann die vorhandene Kanaltrasse in der <i>Bourscheidtstraße</i> schon heute die anfallenden Wassermengen bei starkem Niederschlag nicht mehr aufnehmen. Im letzten Jahr wurde erstmals seit 50 Jahren ihr Keller überflutet. Daher bereitet ihr die Anbindung der Entwässerung an die vorhandene Kanaltrasse große Sorgen.	Die Festsetzungen sind an die vorhandene Bebauung in den jeweiligen Straßenzügen angepasst. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse entlang der <i>Burgstraße</i> mit zwingend II und im Bereich der <i>Bourscheidtstraße</i> mit maximal III festgesetzt. 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.  Bourscheidtstr. 49 Bourscheidtstr. 53 und 55 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. <i>Niederschlagswasserbeseitigung</i> Entlang der nordöstlichen Plangeietsgrenze verläuft ein Niederschlagswasserkanal. Die Leistungsfähigkeit dieser teilweise offen geführten Leitung kann bei dem extremen Starkregenereignis im vergangenen Jahr hier eine Ursache für die Kellerüberflutung gewesen sein. Der Mischwasserkanal in der Bourscheidtstraße ist jedoch ausreichend dimensioniert. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der zukünftigen Bebauung an der geplanten Stichstraße	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		können über die vorhandene Kanaltrasse in der Bour-scheidtstraße der Kläranlage zugeleitet werden. Im Rahmen einer hydrogeologischen Erkundung wird zurzeit ermittelt, ob die unverschnitzten Niederschlagswasser vor Ort versickert werden können. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, wird das Gutachten auch einen Vorschlag zur technischen Umsetzung beinhalten. Gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.	
2	Ursula und Peter Flohrmann, Am Burgfeld 4, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 17.01.2011 Frau und Herr Flohrmann wenden sich gegen die im Entwurf festgesetzte maximale II-Geschossigkeit für die geplante Bebauung an der Stichstraße auf den Flurstücken 365 und 366. 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 Beeinträchtigungen und im Frühjahr, Herbst und Winter weniger Helligkeit und den Verlust direkter Sonneneinstrahlung auf Grundstück und Haus. Sie bitten, auf den angrenzenden Grundstücken nur eine I-geschossige Bebauung zu ermöglichen.	Im Bereich der geplanten Stichstraße soll ein Baugebiet geschaffen werden, das sich auch von der Höhe der baulichen Anlagen an die vorhandene Struktur des nordöstlich angrenzenden Baugebietes an der Straße „Am Burgfeld“ anpasst. Um im Plangebiet eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum, zu gewährleisten, wurden bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen aufgenommen. Die Möglichkeit zum Dachausbau ist weiterhin gewährleistet, weit herausragende Kellergeschosse, Kellerwohnungen oder schwerwiegende Verschattungen der Nachbargrundstücke werden durch die Höhenreduzierung vermieden (<i>Anlage 7: Systemskizze</i>).	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
3	Resi und Gerd Schnitzler, Am Burgfeld 4a, 52249 Eschweiler – Schreiben vom 14.01.2011 und 19.01.2011 Frau und Herr Schnitzler wenden sich in ihrem ersten Schreiben gegen die im Entwurf festgesetzte maximale II-Geschossigkeit für die geplante Bebauung an der Stichstraße auf den Flurstücken 365 und 366. 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 uneingeschränkt einsichtig werden. Sie bitten, auf den angrenzenden Grundstücken nur eine I-geschossige Bebauung zu ermöglichen.	Die freie Sicht auf benachbarte Grundstücke und Häuser ist in fast allen Baugebieten gegeben: Die Eigentumsgarantie erstreckt sich grundsätzlich jedoch nicht auf das Recht der Betroffenen auf einen freien Ausblick auf Gärten. Es wird auch nicht die Freiheit von Einblicken aus anderen Gebäuden geschützt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	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 angrenzenden Grundstücken nur eine I-geschossige Bebauung zu ermöglichen.	Im Bereich der geplanten Stichstraße soll ein Baugebiet geschaffen werden, das sich auch von der Höhe der baulichen Anlagen an die vorhandene Struktur des nordöstlich angrenzenden Baugebietes an der Straße „Am Burgfeld“ anpasst. Um im Plangebiet eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum, zu gewährleisten, wurden bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen aufgenommen. Die Möglichkeit zum Dachausbau ist weiterhin gewährleistet, weit herausragende Kellergeschosse, Kellerwohnungen oder schwenwiegende Verschattungen der Nachbargrundstücke werden durch die Höhenreduzierung vermieden (<u>Anlage Z: Systemschnitt</u>).	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	Beschluss- vorschlag
1	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst - Schreiben vom 18.01.2011 Die Auswertung für den Bereich des Bebauungsplanes war möglich. Nach den dem Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegenden Unterlagen liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	StädteRegion Aachen, A 70 – Umweltamt, Schreiben vom 24.02.2011 und 03.05.2011 <u>Wasserwirtschaft</u> Es bestehen zurzeit Bedenken. Die Prüfung der Entsorgung und die Überwachung der Niederschlagswässer erfolgt ausschließlich durch die Untere Wasserbehörde. Die geplante Entsorgung der Niederschlagswässer erfordert im Rahmen des Planverfahrens ggf. die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde. Hierzu bittet die StädteRegion um die Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes.	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. Im Rahmen einer hydrogeologischen Erkundung wird zurzeit ermittelt, ob die unverschlussten Niederschlagswässer vor Ort versickert werden können. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, wird das Gutachten auch einen Vorschlag zur technischen Umsetzung beinhalten. Gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten wird der StädteRegion im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	<u>Immissionsschutz</u> Eine Stellungnahme der StädteRegion kann aufgrund der fehlenden Gutachten nicht erfolgen: Die StädteRegion bittet, die Unterlagen zusammen mit der Geräuschimmissionsprognose erneut vorzulegen. Sie weist zudem auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung hin und empfiehlt, eine Abschätzung vornehmen zu lassen, um den Einfluss eventueller Geruchsimmissionen auf die Wohnbebauung und den Bestandsschutz des Betriebes hinsichtlich des Planvorhabens beurteilen zu können	<i>Verkehrslärm</i> Zurzeit wird die „Schallimmissionsprognose zu Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan 142 B“ erarbeitet. Bei entsprechenden Immissionsbelastungen sind die erforderlichen Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abzusichern. Hierbei verbleibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 142 B jedoch ausschließlich die nach DIN 4109 zu ermittelnde Ausweisung von Lärmpegelbereichen in Verbindung mit der Dimensionierung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile. <i>Geruch</i> Im Plangebiet können durch die benachbarte Pferdehaltung Geruchsbelastungen entstehen. Die Erhebung der Gerüche kann entsprechend der Geruchsimmissions-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 Geruchsimmissionen erforderlich. Beide Verfahren sind extrem zeit- und kostenintensiv. Da es sich hier nicht um die Genehmigung einer Anlage, sondern um die Bewertung eines Immissionskonfliktes im Rahmen der Bauleitplanung handelt, soll zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit die alternative Bewertungsmethode von Dipl.-Met. Uwe Hartmann (LUA NRW) „Abschätzung der maximalen Geruchshäufigkeit im Nahbereich“ angewendet werden. Die Abschätzung wird zurzeit erarbeitet. Bei Immissionsbelastungen sind erforderliche Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abzusichern. Die Gutachten werden der StädteRegion im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

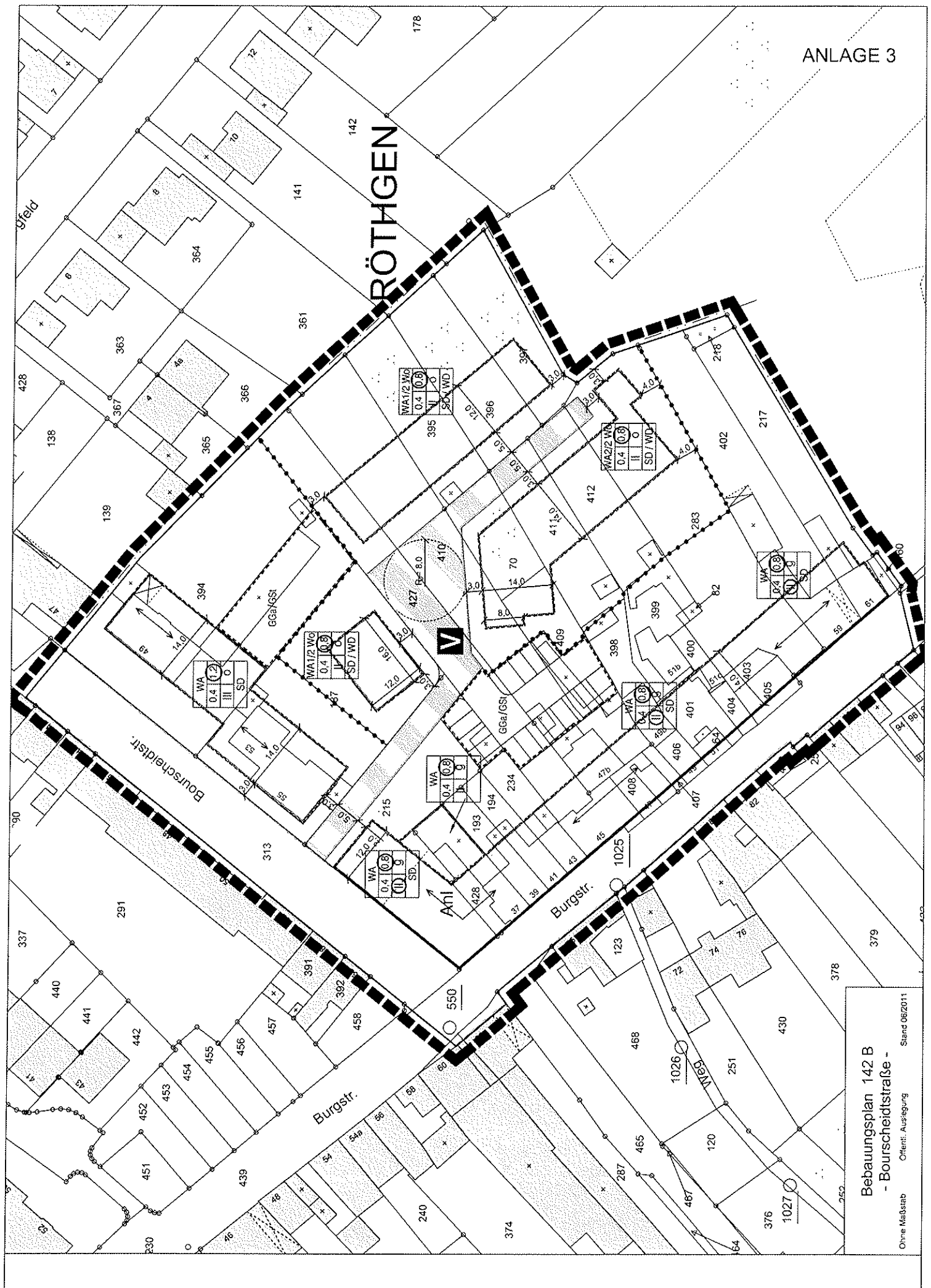
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	<u>Bodenschutz/Altlasten</u> Die StädteRegion weist auf zwei Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin, die im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen verzeichnet sind. Um die Bedenken 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 Eschweiler an, die Prüfung der Bauakten zu übernehmen.	Eine zwischenzeitlich durchgeführte Altaktenrecherche konnte den Altlastenverdacht nicht bestätigen. Die Städteregion hat die Verdachtsflächen aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster gelöscht (<u>Anlage 6</u>: Schreiben der StädteRegion von 03.05.2011).	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	<u>Landschaftsschutz</u> 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.	Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gelände der Röttgener Burg und stellt mit dieser eine innerstädtische Fläche mit struktureichem Grünland und einer Vielzahl von Altbäumen dar. Ein früheres Vorkommen des Steinkauzes ist bekannt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung bezüglich möglicher und ggf. aktueller Vorkommen von Steinkauz und Fledermäusen beauftragt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird zurzeit ermittelt, ob hinsichtlich der erfassten planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können. Bisher erfolgten zwei Termine zur Fledermauserfassung. Die Realisierung des Vorhabens erscheint bislang aus artenschutzfachlicher Sicht unproblematisch. Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass bei einem möglichen Rückbau von Gebäuden aufgrund der überwiegenden Gebäudequartiere der Zwergfledermaus, Zeitfenster zu beachten sind (möglichst Sept., Okt.). Die entsprechenden Gebäude sind vorsorglich vorher auf Nutzungsspuren und Hinweise zu überprüfen. Ergebnisse zu möglichen aktuellen Vorkommen des Steinkauzes liegen zurzeit noch nicht vor. Das Gutachten wird der StädteRegion im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Anlage 3

Entwurf des Bebauungsplans (Ausschnitt)

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

Textliche Festsetzungen



Erläuterung der verwendeten Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal 2 pro Gebäude

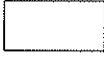
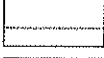
2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
-  Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Zahl der Vollgeschosse, zwingend

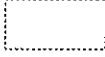
3. Bauweise, Baugrenzen

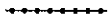
-  Offene Bauweise
-  Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

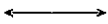
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Sonstige Planzeichen

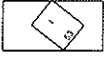
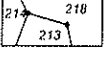
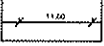
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GGa** Zweckbestimmung: GemeinschaftsGaragen/Carports
- GSt** Zweckbestimmung: GemeinschaftsStellplätze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

-  Firstrichtung
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach

7. Sonstige Darstellungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
-  Vermaßung

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

Bezugspunkt ist die Oberfläche 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 weniger als 0,1 m und nicht mehr als 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)	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 zwingend II-geschossige Bebauung	min. 7,0 m	max. 13,0 m
WA max. III-geschossige Bebauung	min. 7,0 m	max. 14,0 m

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

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.

Untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen) dürfen die von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen einmalig um max. 3,00 m überschreiten, 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.

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 mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig.
- II.2** Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem die Geschossigkeit zwingend auf 2 Vollgeschosse festgesetzt ist, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 40° 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 glasurähnlichen 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

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.

Altlasten

Erkenntnisse über das Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Anlage 4

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 142 B
- BOURSCHEIDTSTRASSE-

BEGRÜNDUNG

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 Erhaltung von Bäumen
- 3.8 Immissionsschutz

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- 4.1 Dachform und -farbe
- 4.2 Stellung baulicher Anlagen

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

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 südwestlich 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 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 charakteristischen Merkmale des Ortsbildes und der Bebauung zu erhalten sowie ruhige Wohnbereiche zu schaffen.

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

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von der Röthgener Burg im Südwesten zur Bourscheidtstraße im Nordosten 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 niedrige Verkehrsbelastung dieser Stichstraße wurden bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche berücksichtigt. Auf den Grundstücken werden jeweils die notwendigen privaten Stellplätze hergestellt. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches kann kein öffentlicher Parkplatz angeboten werden.

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 zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt und 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 zwingend II und im Bereich der Bourscheidtstraße mit maximal III festgesetzt. Im Bereich des Straßenstichs wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt.

Trauf- 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 Trauf- und Firsthöhen getroffen. Die Möglichkeit zum Dachausbau ist gewährleistet, weit herausragende Kellergeschosse, Kellerwohnungen oder schwerwiegende Verschattungen der Nachbargrundstücke werden 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 neue 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.

Um zu gewährleisten, dass die Flucht der vorhandenen Straßenrandbebauung aufgenommen wird, werden die der Burgstraße und teilweise auch die der Bourscheidtstraße zugewandten, den Straßenraum prägenden Gebäudeseiten durch Baulinien festgesetzt. Die rückwärtigen Grenzen der überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt und lassen damit einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Wohngebiet insgesamt zu sichern und eine relativ einheitliche Kubatur innerhalb der jeweiligen Baufenster zu erreichen, werden verschiedene Festsetzungen getroffen. So bieten die gewählten Bautiefen von 12 – 14 m 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 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 sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung 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 ermöglicht im Bereich der Wendefläche eine Gestaltung als platzartige, weitgehend kraftfahrzeugfreie Aufenthaltsfläche.

3.7 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume verschiedener Arten und unterschiedlichen Alters, die teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

Der Baumbestand an der nordöstlichen Plangebietsgrenze liegt gänzlich außerhalb der überbaubaren Flächen und kann erhalten werden.

3.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt in ca. 80 m Entfernung zur Bahnstrecke Aachen-Köln. Auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse zur Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass durch das Verkehrsaufkommen der Bahnstrecke Aachen-Köln die Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere im Nachtzeitraum überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke sowie eine wirkungsvolle Umgestaltung des Plangebietes sind offensichtlich nicht realisierbar.

Zurzeit wird die „Schallimmissionsprognose zu Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan 142 B“ erarbeitet. Bei entsprechenden Immissionsbelastungen sind die erforderlichen Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abzusichern. Hierbei verbleibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 142 B jedoch ausschließlich die nach DIN 4109 zu ermittelnde Ausweisung von Lärmpegelbereichen in Verbindung mit der Dimensionierung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile.

Geruch

Im Plangebiet können durch die benachbarte Pferdehaltung Geruchsbelastungen entstehen. Die Erhebung der Gerüche kann entsprechend der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) nur durch eine Ausbreitungsberechnung auf der Grundlage der tatsächlichen Ermittlung der Emissionsdaten mit Hilfe von olfaktometrischen Emissionsmessungen erfolgen. Alternativ sind Rasterbegehungen im Beurteilungsgebiet mit olfaktorischen Ermittlungen der Geruchsimmisionen erforderlich. Beide Verfahren sind extrem zeit- und kostenintensiv.

Da es sich hier nicht um die Genehmigung einer Anlage, sondern um die Bewertung eines Immissionskonfliktes im Rahmen der Bauleitplanung handelt, soll zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit die alternative Bewertungsmethode von Dipl.-Met. Uwe Hartmann (LUA NRW) „Abschätzung der maximalen Geruchshäufigkeit im Nahbereich“ angewendet werden.

Die Abschätzung wird zurzeit erarbeitet. Bei Immissionsbelastungen sind erforderliche Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abzusichern.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

4.1 Dachform und -farbe

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

Südwestlich des Plangebietes liegt die Burg Röthgen. Sie ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. Im Zusammenhang mit dem Umgebungsschutz dieser Anlage und zur Gewährleistung eines homogenen Ortsbildes wird das Farbspektrum der Dacheindeckung für das gesamte Plangebiet eingeschränkt.

4.2 Stellung baulicher Anlagen

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.

Altlasten

Erkenntnisse über das Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

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 Kanal-

netz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Im Rahmen einer hydrogeologischen Erkundung wird zurzeit ermittelt, ob die unverschmutzten Niederschlagswässer vor Ort versickert werden können. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, wird das Gutachten auch einen Vorschlag zur technischen Umsetzung beinhalten. Gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 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. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich 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.

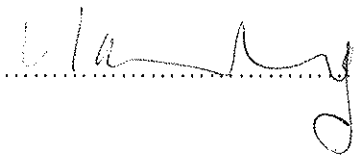
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gelände der Röthgener Burg und stellt mit dieser eine innerstädtische Fläche mit struktureichem Grünland und einer Vielzahl von Altbäumen dar.

Ein früheres Vorkommen des Steinkauzes ist bekannt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung bezüglich möglicher und ggf. aktueller Vorkommen von Steinkauz und Fledermäusen beauftragt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird zurzeit ermittelt, ob hinsichtlich der erfassten planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können.

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 17.06.2011



.....

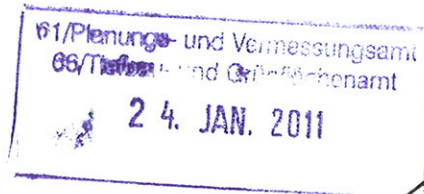
Anlage 5

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Absender
RIA FASSIG
vertreten durch
BERT SCHOPEN (Sohn)

Datum: 23 Januar 2011
Anschrift: 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

U 24.1.

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 Röthgen 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)

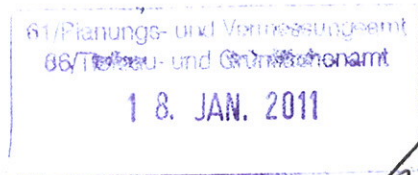
Genau dies sehe ich durch die Höhe der geplanten Bebauung gefährdet. Durch eine zwei-, wenn nicht sogar dreigeschossige Bebauung wird aus Richtung Bourscheidtstraße/Burgfeld die Röthgener Burg mehr oder minder vollständig hinter diesen Gebäuden verschwinden, zumal deren geplante Höhe durch das ansteigende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

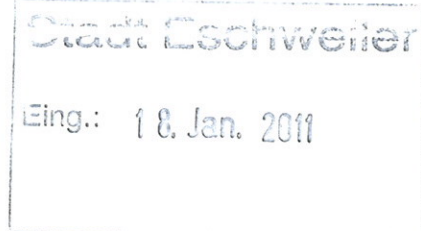


Eschweiler, den 17.01.2011

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

19.1.

52249 Eschweiler



Peter Flohrmann
Ursula Flohrmann
Am Burgfeld 4
52249 Eschweiler

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.

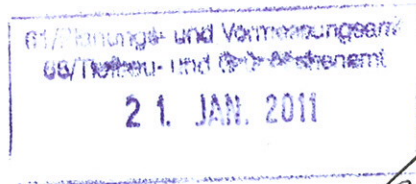
Aus diesem Grund bitten wir sie, wenigstens für das angrenzende Grundstück (an die Flurstücke 365 und 366) eine eingeschossige Bauweise vorzusehen.

Im Vertrauen auf eine gute Lösung verbleiben wir
mit freundlichen Grüßen

Peter Flohrmann

Ursula Flohrmann

Gerd Schnitzler
Resi Schnitzler



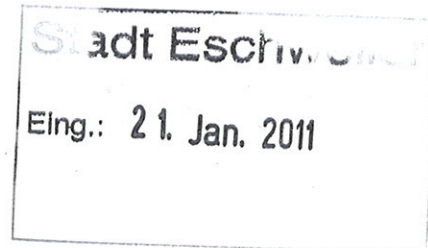
Am Burgfeld 4a
52249 Eschweiler

☎ 0 24 03-2 97 84
gerschnitzler@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.

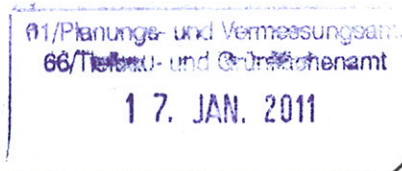
Helligkeit und Sonneneinwirkung waren für uns seinerzeit entscheidendes Kaufkriterium und sind auch heute noch, nicht nur für den Wert unseres Hauses und Grundstückes, sondern insbesondere auch für unser Wohlbefinden, von immenser Bedeutung.

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



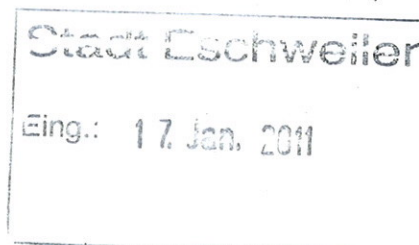
Am Burgfeld 4a
52249 Eschweiler

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 Bebauungsplan 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

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
kbd@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

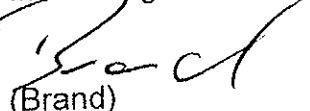
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

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

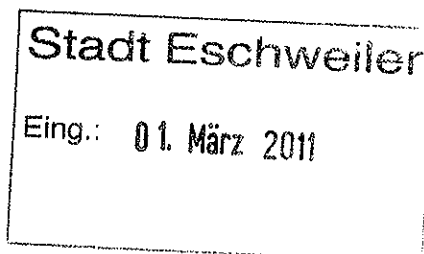
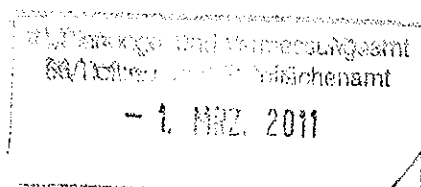
Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

Im Auftrag


(Brand)



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



Bebauungsplans 142 B -Bourscheidstraße-

U.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
llknur.guelbaz@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Gölzbaz

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 AACSD3
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE237010050
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 Immissionschutzes 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

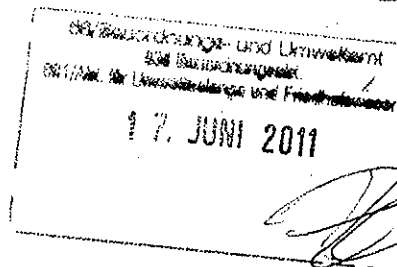
— 
(Ilknur Gülbaz)

A 70 - Umweltamt

StädteRegion
Aachen

Frau Odenburg
Zimmer 306
2622

70.0/10 06-ol-23A/2011



Aachen, 03.05.2011

S 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.

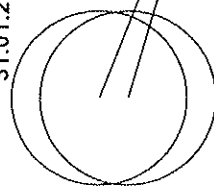
Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Thomas Pilgrim

Anlage

Sonnenstand
31.01.2011, 12.30 h



Sonnenstand
21.12.2010, 12.30 h

