



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

143/11

1

Sitzungsvorlage

Datum: 13.05.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	26.05.2011	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.07.2011	
3.				
4.				

**Bebauungsplan 258 - Pfarrgarten Nothberg -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Der Bebauungsplan 258 – Pfarrgarten Nothberg - (Anlage 2) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt

☒ gesehen ☐ vorgeprüft

Unterschriften

J.V.
W. Wöhr

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	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss fasste in seiner Sitzung am 24.03.2010 (VV 083/10) den Beschluss, den Bebauungsplanes 258 – Pfarrgarten Nothberg - gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen und die Öffentlichkeit frühzeitig an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 12.04.2010 bis 26.04.2010 durchgeführt.

Nach erfolgter Abwägung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 09.11.2010, den Bebauungsplan 258 öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich möglicherweise durch die Planung berührt wird, einzuholen.

Der Entwurf lag in der Zeit vom 22.11.2010 bis 23.12.2010 öffentlich aus. Von Seiten der Bürger gingen keine Anregungen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 4 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt.

Der Bebauungsplan 258 – Pfarrgarten Nothberg – mit Legende und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zu diesem Plan sind als Anlagen 2 und 3 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 258 – Pfarrgarten Nothberg – als Satzung zu beschließen.

Gutachten

Folgendes Gutachten liegt dem Bebauungsplanverfahren zugrunde und kann bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Erkundung der hydrogeologischen Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlags- und nicht schadhaft verunreinigtem Oberflächenwasser der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen vom 15. März 2011.

Haushaltswirtschaftliche Betrachtung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 258 – Pfarrgarten Nothberg – werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen. Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch den Grundstückseigentümer oder einen Investor durchgeführt.

Anlagen

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

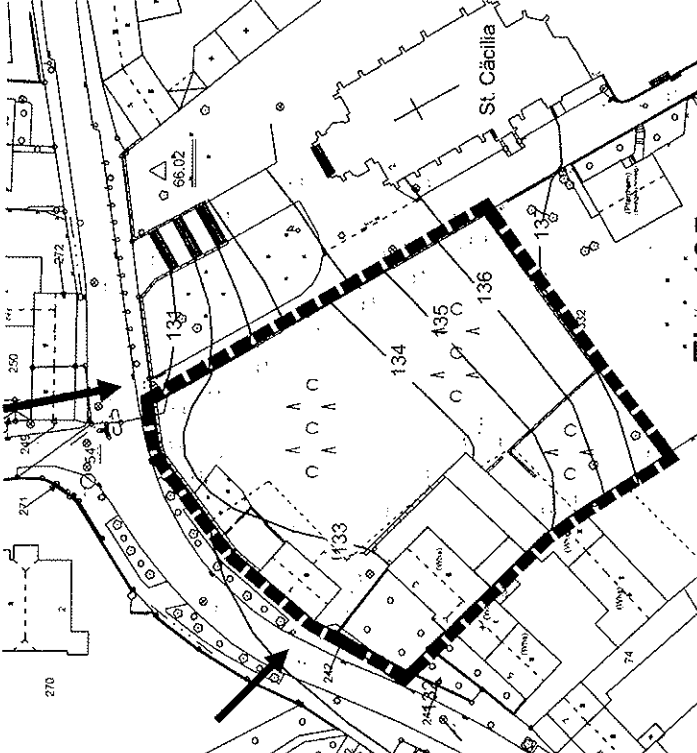
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum BP 258 – Pfarrgarten Nothberg -

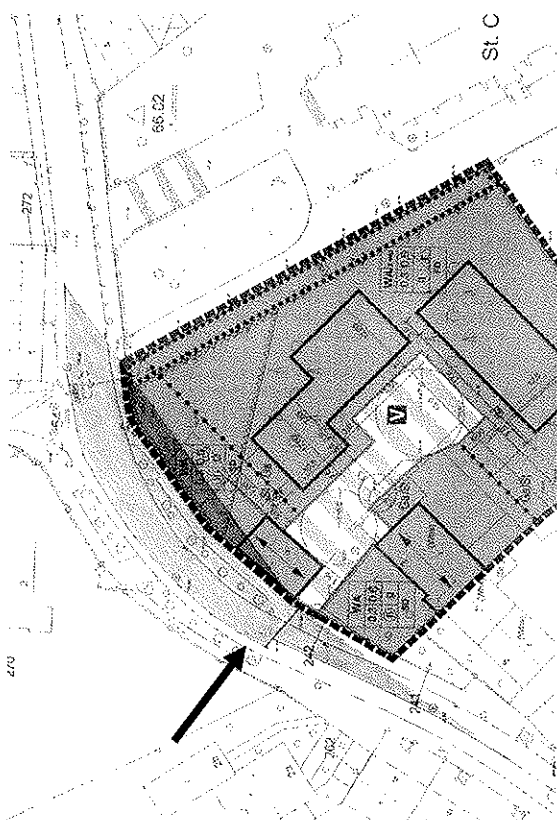
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 28.04.2010 (28.04.2010) Durch die Planung sind denkmalrechtliche Belange betroffen, da die unmittelbare Umgebung des Baudenkmals Kirche St. Cäcilia berührt ist. Seitens des LVR – Amtes für Denkmalpflege im Rheinland werden in diesem Zusammenhang erhebliche Bedenken erhoben: Die Lage der Kirche ist durch die Einbettung in eine größere Grünfläche besonders herausgehoben und bildet, unterstützt vom Geländeanstieg, einen städtebaulich markanten Bereich. Diese, das Erscheinungsbild des Denkmals prägende Situation würde durch eine Bebauung des Geländes in einem denkmalpflegerisch nicht vertretbaren Maß beeinträchtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde das LVR erneut beteiligt. Aus der Sicht des LVR wurden „die denkmalpflegerischen Belange insoweit berücksichtigt“ ..., „dass man von einem Kompromiss und Interessensausgleich sprechen kann“. Der LVR äußert keine weiteren Bedenken.	Um das Erscheinungsbild des Denkmals nicht zu beeinträchtigen, wird für die Fläche des Plangebietes, die für die Sicht auf das Denkmal bedeutsam ist, festgesetzt, dass diese von baulichen Anlagen völlig freizuhalten ist. Die Baufenster wurden angepasst.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 05.07.2010 Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für den Geltungsbereich derzeit nicht vor. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Eingriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen und angeregt einen entsprechenden Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen.	In den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 05.05.2010 Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelm“, beide im Eigentum der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.	Die Bergwerkseigentümerin wurde im Planverfahren beteiligt. Sie hat keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

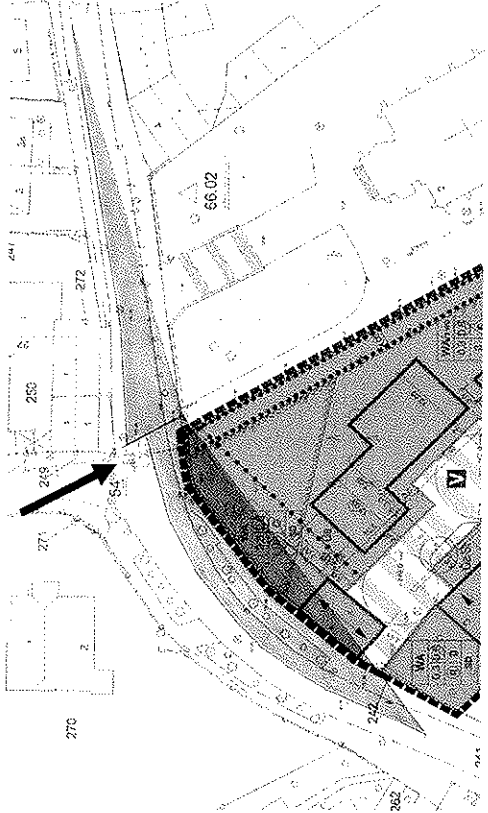
Anlage 1

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist in den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Vorhabenbereich nicht verzeichnet. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Es wird empfohlen, die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planmaßnahme zu beteiligen.		
4	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 28.04.2010		
	Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Kampfgelände mit starkem Granatbeschuss. Mit Beginn der Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.	Ein Hinweis auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet wird in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der konkreten Bauvorhaben sollen dann die empfohlenen geophysikalischen Untersuchungen in Abstimmung mit dem KBD durchgeführt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5	StädteRegion Aachen – A 70 – Umweltamt – Wasserwirtschaft, Schreiben vom 05.05.2010, 17.12.2010 und 04.05.2011		
	(05.05.2010 und 17.12.2010) Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung sind der StädteRegion Aachen detaillierte Unterlagen und Nachweise vorzulegen (gem. Rundschreiben vom 02.04.08). Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme der StädteRegion Aachen. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. (04.05.2011) Nach der Prüfung der hydrogeologischen Erkundung bestehen von Seiten der StädteRegion Aachen keine Bedenken gegen eine Ableitung der Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal.	Die Ingenieurgesellschaft Quadriga mBH wurde beauftragt, die hydrogeologische Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlags- und nicht schadhaft verunreinigtem Oberflächenwasser im Plangebiet zu erkunden. Ergebnis dieser Erkundung ist jedoch, dass aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung abgeraten wird. Da weder die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer noch in einen Regenwasserkanal möglich ist und die Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund aufgrund der nicht ausreichenden hydrogeologischen Randbedingungen ebenfalls ausscheidet, verbleibt für die geregelte Entsorgung nur die Ableitung in einen Mischwasserkanal. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gemeinsam mit dem im Erschließungsgebiet anfallenden häuslichen Abwasser in einem neu zu planenden Mischwassersystem, welches direkt an den in der Cäcilienstraße liegenden, städtischen Mischwasserkanal DN 1200 B angeschlossen werden kann.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	StädteRegion Aachen – A 70 – Umweltamt – Landschaftsschutz, Schreiben vom 17.12.2010 Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die StädteRegion weist darauf hin, dass Artenschutzaspekte bisher keine Berücksichtigung gefunden haben.	Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ergänzt: Unter dem Punkt 7.3 – Artenschutz in der Bauleitplanung – wird erläutert, dass artenschutzrechtliche Belange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden müssen. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfungsfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. In der ersten Stufe der Artenschutzprüfung wurde durch eine übersichtliche Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie bekannt. Die vorhandenen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben keinen Anlass, Rückschlüsse auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten zu treffen. Im Fachinformationssystem LINFOS der LANUV wie auch bei der biologischen Station liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor. 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.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	StädteRegion Aachen – A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr, Schreiben vom 05.05.2010, 17.12.2010 und 04.05.2011 (05.05.2010 und 17.12.2010) Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken: Das Wohngebiet soll über eine bestehende Zufahrt zur Cäcilienstraße angeschlossen werden. Für Fahrzeuge, die dort ausfahren, wird sich die Sicht in östliche Richtung mit der Entwicklung der dort stehenden Straßenbäume in Zukunft weiter verschlechtern. Aus Gründen der Verkehrssicherheit bestehen von Seiten der StädteRegion Aachen erhebliche Bedenken. Es ist ein Nachweis der ausreichenden Haltesichtweiten für aus dem Grundstück ausfahrende Fahrzeuge gemäß RAST 06 zu erbringen. Sind die erforderlichen Haltesichtweiten nicht gewährleistet, ist eine alternative Anbindung des Grundstücks zu planen. (04.05.2011) Nach der öffentlichen Auslegung wurde die StädteRegion Aachen mit dem nebenstehenden Ergebnis der Prüfung der vorangegangenen Stellungnahmen erneut beteiligt. Die Anbindungsvariante 1 wird von der StädteRegion Aachen weiterhin als kritisch bewertet, da für ausfahrende Fahrzeuge die Sicht in östliche Richtung schlecht ist und sich mit der Entwicklung der dort stehenden Straßenbäume in Zukunft weiter verschlechtern wird. Die StädteRegion äußert daher aus Gründen der Verkehrssicherheit erneut erhebliche Bedenken. Bei der Anbindungsvariante 2 bewertet die StädteRegion die Sichtbeziehungen ebenfalls als schlecht. Ob durch Beseitigen der Mittelinsel und geringfügiges Verschieben des inneren Fahrbahnrandes der Cäcilienstraße (K 18) nach außen die Sichtweiten aus der Einmündung auf die K 18 gewährleistet werden könnten, ist zu prüfen. Verkehrsregelnde Maßnahmen und das Aufstellen eines Spiegels sind aus Sicht der StädteRegion Aachen als ungeeignete Mittel zu sehen.	Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes von ca. 131,6 m ü. NHN an dem geplanten Anschluss an die Cäcilienstraße im Norden auf ca. 137 m ü. NHN am südlichen Rand des Plangebietes an. Um den Geländeunterschied von bis zu 2 m an der Cäcilienstraße und dem Verbindungsweg abzufangen, wird das Plangebiet im Norden und Osten von einer bis zu 3,10 m hohen Stützmauer begrenzt. Diese mit Ornamenten gestaltete und durch Pfeiler gegliederte Backsteinmauer ist für das historische Ortsbild in unmittelbarer Nähe der denkmalgeschützten Kirche von großer Bedeutung. Unmittelbar hinter der Mauer liegt eine breite, mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünzone, die als prägende Eingrünung des ehemaligen Pfarrgartens weitgehend erhalten werden soll. 	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

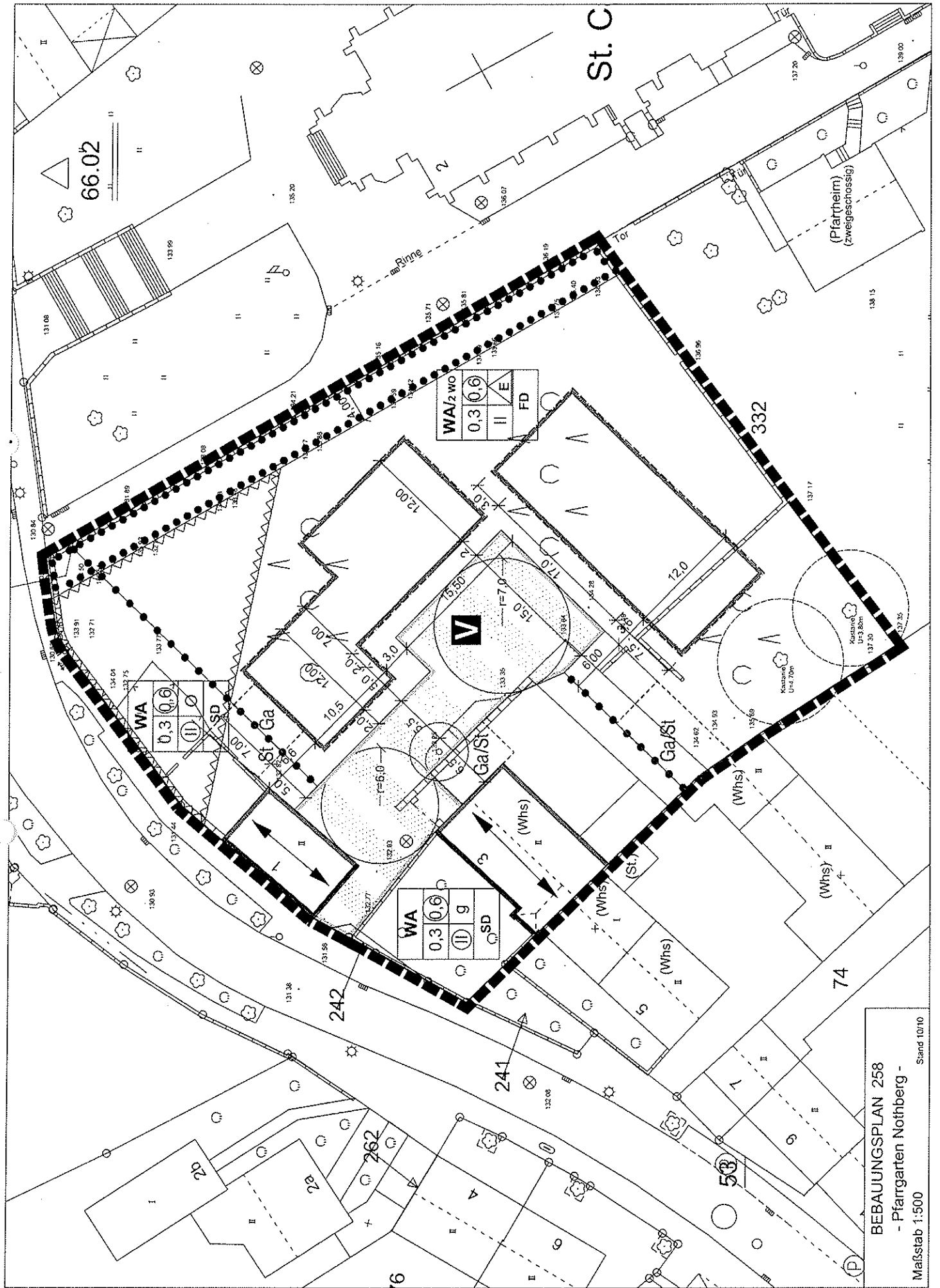
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		Bisher wird die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche bereits als Zufahrt für zwei vorhandene Garagen genutzt. Der Bebauungsplan ermöglicht im Bereich des ehemaligen Pfarrgartens die Errichtung von max. 4 Einfamilienhäusern. Dadurch wird die Zahl der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge voraussichtlich zwar steigen, das Verkehrsaufkommen wird jedoch deutlich unter dem von durchgängig bebauten Stadtstraßen liegen. Für das Plangebiet wurden die in der topographischen Übersicht durch Pfeile gekennzeichneten Anbindungsmöglichkeiten an die Cäcilienstraße untersucht. In den nachfolgenden Abbildungen werden die Sichtfeldbeziehungen beider Varianten dargestellt.  Variante 1: Zufahrt über die vorhandene Zuwegung	

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		 Variante 2: Zufahrt über den Weg an der Kirche Die zeichnerischen Darstellungen der ausreichenden Sichtweite zeigen, dass in beiden Varianten sowohl bestehende bauliche Anlagen als auch der Baumbestand in der Nebenanlage der Cäcilienstraße im Sichtfeld der ausfahrenden Fahrzeuge liegen. Die von der Städteregion vorgeschlagene Beseitigung der Mittelinsel (überfahrbare Aufpflasterung mit leichter Überhöhung) sowie die Verbesserung des inneren Fahrbahnrandes als Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtweiten bei der Variante 2 sind nicht umsetzbar, da der teilweise alte, prägende Baumbestand beidseitig der Straße zu erhalten zu schützen ist. Zudem sprechen auch fahrdynamische Aspekte gegen die Verschiebung. Beide Anbindungen werden zurzeit bereits als Zufahrten genutzt (Kirche/Kindergarten bzw. Garagen). Aus der Gegenüberstellung der Sichtweiten geht hervor, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche für das neue Baugebiet die bessere Erschließungsvariante ist: Der Bebauungsplan ermöglicht im Bereich des ehemaligen Pfarrgartens die Errichtung von max. 4 Einfamilienhäusern. Dadurch wird die Zahl der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge hier voraussichtlich zwar steigen, das Verkehrsaufkommen wird allerdings deutlich unter dem von durchgängig bebauten Stadtstraßen liegen.	

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		Für den ausfahrenden Verkehr aus der neu geplanten Stichstraße kann die verkürzte Sichtbeziehung durch Aufstellen von Verkehrsspiegeln verbessert werden. Da es sich bei der Aufstellung von Verkehrsspiegeln nicht um eine nach § 45 StVO angeordnete Maßnahme handelt, ist sie (einschließlich der Übernahme der Verkehrssicherungsspflicht) ggf. mit dem Erschließungsträger im Rahmen des Erschließungsvertrages zu regeln. Die Anordnung anderer verkehrlenkender Maßnahmen (Abbiegegebot, Geschwindigkeitsreduzierung) bleibt für den Fall vorbehalten, dass hier wider Erwarten ein Unfallschwerpunkt entsteht.	
6	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 04.05.2010		
	Folgende Hinweise und Belange sollen berücksichtigt werden: 1. Für die erforderliche Neuverlegung von Telekommunikationslinien sollen in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorgesehen werden. 2. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes soll eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ermöglicht werden. Auf Privatwegen soll ein Leitungsrecht eingeräumt werden. Der Erschließungsträger soll hier die Grundbucheintragung veranlassen. 3. Lage und Dimensionierung der Leitungszonen sollen rechtzeitig abgestimmt werden. Die Tiefbaumaßnahmen sollen durch den Erschließungsträger koordiniert werden. Der Bebauungsplan enthält keine Angaben zur weiteren Dimensionierung und zeitlichen Einordnung. Die Deutsche Telekom benötigt für die Baumaßnahme eine Vorlaufzeit von ca. 6 Monaten. Wenn eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Deutsche Telekom erfolgen soll, müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein (= Tiefbauleistungen durch Erschließungsträger).	Das Telekommunikationsgesetz (TKG) regelt umfassend und ausreichend die Rechte und Pflichten zur Benutzung von Grundstücken zur Unterbringung von Telekommunikationslinien. Danach können die nach den Bestimmungen des TKG Nutzungsberechtigten Verkehrswege i.S. des § 68 Abs. 1 TKG entgeltfrei benutzen: „Als Verkehrswege gelten öffentliche Wege, Plätze und Brücken sowie die öffentlichen Gewässer.“ Grundsätzlich ist die Straßenausbauplanung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Anlage 2

Bebauungsplanentwurf (Ausschnitt) Erläuterung der verwendeten Planzeichen Textliche Festsetzungen



BEBAUUNGSPLAN 258
- Pfarrgarten Nothberg -

Maßstab 1:500

Stand 10/10

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

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g

Geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünordnerische Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga

Zweckbestimmung: Garagen/Carports

St

Zweckbestimmung: Stellplätze



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW



Hauptfährtrichtung

SD

Satteldach

FD

Flachdach

8. Sonstige Darstellungen



Bestandsbäume (Kronentraufbereich) - Kastanie



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Festsetzung	Traufhöhe (TH) max.	Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe max.
Zwingend II-geschossig, offene Bauweise	7,8 m	10,5 m
Zwingend II-geschossig, geschlossene Bauweise	10,5 m	15,0 m
Maximal II-geschossig	6,5 m	6,5 m

Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. für die Gebäude Cäcilienstraße 1 und 3 die vorhandene Verkehrsfläche der Cäcilienstraße (K 33), gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut.

Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

3. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt ist, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

5. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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,

nicht überschritten werden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überdachte Terrassen dürfen die gartenseitige Baugrenze um 3,00 m überschreiten.

7. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen:

Bäume Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde oder Esche - 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm

Sträucher Hasel, Hartriegel, Feldahorn, Eberesche oder Holunder – 2x verpflanzt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Farbe der Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung der geneigten Dachflächen wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind ausgeschlossen.

2. Grundstückseinfriedung

Als rückwärtige Grundstückseinfriedung entlang der Cäcilienstraße und des Verbindungsweges zwischen Cäcilienstraße und Pfarrer-Krings-Straße wird eine naturrote Ziegelsteinmauer in einer Wandstärke von 36,5 cm festgesetzt. Die Höhe und der Rhythmus der Abtreppungen der heute vorhandenen Mauer sind einzuhalten und dürfen bei einer Neuerrichtung nicht überschritten werden.

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 Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Mit Beginn der Baumaßnahmen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Anlage 3

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

STADT ESCHWEILER

**BEBAUUNGSPLAN 258
- PFARRGARTEN NOTHBERG -**

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1 VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Heutige Situation	3
1.3 Planungsanlass und Ziel	4
1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen	4
1.5 Bebauungsplanverfahren	4
2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	5
3 PLANUNGSINHALT	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4 Garagen, Carports und Stellplätze	6
3.5 Verkehrliche Erschließung	7
3.6 Grünordnerische Festsetzungen	7
3.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	7
4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	7
4.1 Dachform und -farbe	7
4.2 Stellung baulicher Anlagen	8
4.3 Grundstückseinfriedung	8
5 HINWEISE	8
6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	8
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	9
7 UMWELTBELANGE	9
7.1 Immissionsschutz	9
7.2 Eingriff in Natur und Landschaft	9
7.3 Artenschutz in der Bauleitplanung	9
7.4 Baumerhaltung	10
8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	10

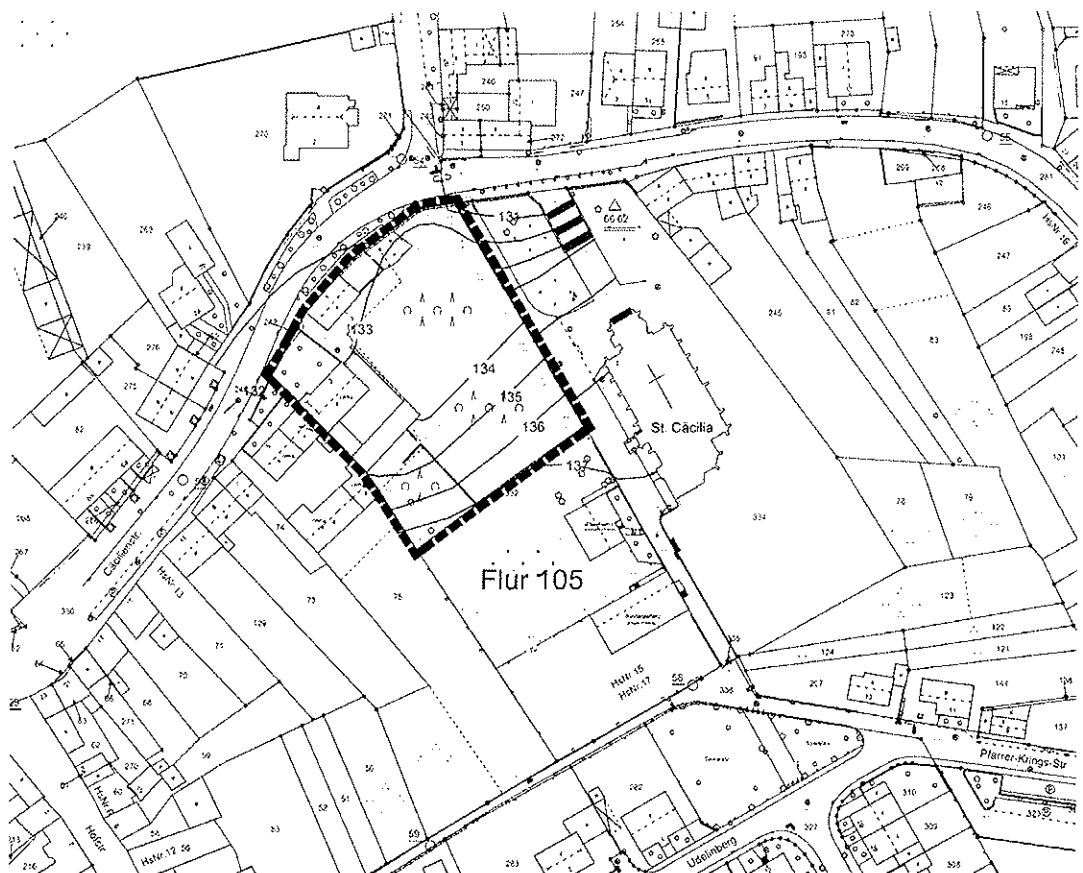
ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 242 und Teile der Flurstücke 332 und 334 in der Gemarkung Eschweiler, Flur 105. Er umfasst den Bereich des ehemaligen Pfarrgartens, das Grundstück und das Gebäude des ehemaligen Pfarramtes sowie ein vorhandenes Wohngebäude mit zugehörigen Freiflächen.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Cäcilienstraße, im Nordosten bildet der Verbindungsweg zwischen der Cäcilienstraße und der Pfarrer-Krings-Straße die Grenze. Im Südwesten grenzt das Flurstück 75 (Gemarkung Eschweiler, Flur 105) an das Plangebiet und im Südosten die Freifläche des Jugendheimes. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3.700 m².



1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt in der dörflich geprägten Ortsmitte von Nothberg. Die Altbauung an der Cäcilienstraße zwischen Hofstraße und der Kirche St. Cäcilia ist geschlossen und überwiegend zweigeschossig. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke wurden ehemals z. B. landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile in den letzten Jahren umgenutzt. Sie dienen den

Eigentümern heute meist als Wohngebäude. Die östlich des Plangebietes gelegene Wallfahrtskirche St. Cäcilia ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen.

Die Nutzungen entlang der Cäcilienstraße zwischen Hofstraße und der Kirche St. Cäcilia entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

Die Fläche des Pfarrgartens wurde über längere Zeit nicht gepflegt, daher hat sich hier die natürliche Sukzession durchgesetzt. Innerhalb des Plangebietes stehen Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes von ca. 131,6 m ü. NHN an dem geplanten Anschluss an die Cäcilienstraße im Norden auf ca. 137 m ü. NHN am südlichen Rand des Plangebietes an.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Es besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse an der Veräußerung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend nicht mehr genutzten Gartenfläche. Innerhalb des Plangebietes soll eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern entwickelt werden, die sich in den dörflichen Charakter Nothbergs und in die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Das alte Pfarrhaus sowie das vorhandene Wohnhaus an der Cäcilienstraße sollen wegen ihrer raumbildenden Bedeutung für die Cäcilienstraße in ihrer Lage und Höhe festgesetzt werden.

Weiteres Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich in die Planung einzubeziehen und den durchgrünten Charakter des Plangebietes zu erhalten. Durch das neue Wohngebiet werden Bauflächen insbesondere zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme 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, wird der ehemalige Pfarrgarten des Pfarrhauses Cäcilienstraße 3 erschlossen und einer Bebauung zugeführt, die sich im Charakter und der Dichte in die dörfliche Umgebung einfügt.

Die Lage der Stichstraße ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden mit einer aus energetischen Gesichtspunkten günstigen südlichen bzw. westlichen Ausrichtung. Insgesamt ist die Errichtung von 4 freistehenden Einfamilienhäusern in aufgelockerter Baustruktur vorgesehen. Diese Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen.

Die heute vorhandene ca. 4,0 m breite Zufahrt gibt den Anbindungspunkt der geplanten Stichstraße an die Cäcilienstraße vor: Durch einen etwa 42 m langen Wohnweg werden die Wohngebäude im ehemaligen Pfarrgarten erschlossen. Die geringe Länge sowie die niedrige Verkehrsbelastung dieser Stichstraße wurden bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche berücksichtigt. Die festgesetzte Wendeanlage ist nur für Personenkraftwagen und kleinere Lieferfahrzeuge geeignet. Feuerwehr und Müllfahrzeuge können diesen Stichweg nicht befahren, da sie in der festgesetzten Verkehrsfläche nur durch Zurücksetzen wenden können oder über längere Strecken rückwärts fahren müssen.

Auf den Grundstücken werden jeweils die notwendigen privaten Stellplätze hergestellt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche kann nur ein öffentlicher Parkplatz angeboten werden.

Parallel zu der vorhandenen, den Geltungsbereich im Nordosten begrenzenden Mauer befindet sich innerhalb des Plangebietes ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Grundstücksbereich. Die starke Begrünung stellt eine angemessene Einfassung des Plangebietes dar und bildet den Rahmen für den benachbarten Kirchenvorplatz und die unter Denkmalschutz stehende Wallfahrtskirche St. Cäcilia.

3 PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

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.

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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Zur Sicherung der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird in Verbindung mit den oben genannten Nutzungseinschränkungen sichergestellt, dass die zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durchgehend mit 0,3 festgesetzt. Mit dem Verzicht auf die Ausnutzung der Obergrenze der GRZ nach BauNVO ist die im Bebauungsplan angestrebte geringere Verdichtung in dem ehemaligen Pfarrgarten zur Erhaltung des grüingeprägten Ortsbildes gewährleistet. Damit wird eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte an dieser Stelle in Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung nicht zulässig.

Entsprechend der raumbildenden Bedeutung der vorhandenen Bebauung sowie im Hinblick auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse entlang der Cäcilienstraße mit zwingend II festgesetzt.

Im Bereich des ehemaligen Pfarrgartens wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt. Weiter werden aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes konkrete Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wie Trauf- und Firsthöhen über den Straßenbezugspunkten getroffen. Diese Festsetzungen gewährleisten unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Spielraumes eine städtebauliche Homogenität der zukünftigen Bebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung, ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu realisieren, ist im Bereich des ehemaligen Pfarrgartens festgesetzt, dass dort nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

Die der Cäcilienstraße zugewandeten, den Straßenraum prägenden Gebäudeseiten der bestehenden Gebäude werden durch Baulinien festgesetzt. Die dem ehemaligen Pfarrgarten zugewandten Gebäudegrenzen bzw. die im ehemaligen Pfarrgarten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen festgesetzt.

Die gewählten Bautiefen von 12 m bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ist bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung stellt die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sicher.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze

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

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die ausreichend dimensionierte Cäcilienstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen ca. 42 m langen Straßenstich. Die geringe Länge sowie die niedrige Verkehrsbelastung dieser Verkehrsfläche ermöglicht eine Gestaltung als platzartige, weitgehend kraftfahrzeugfreie Aufenthaltsfläche.

Die festgesetzte Wendeanlage ist nur für Personenkraftwagen und kleinere Lieferfahrzeuge geeignet. Feuerwehr und Müllfahrzeuge können diesen Stichweg nicht befahren, da sie in der festgesetzten Verkehrsfläche nur durch Zurücksetzen wenden können oder über längere Strecken rückwärts fahren müssen. Daher muss die Entsorgung der Abfälle von der Cäcilienstraße aus erfolgen: Am Tage der Leerung sind die Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Cäcilienstraße aufzustellen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze bestehende ca. 4 m breite mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünstreifen soll als prägende Eingrünung des ehemaligen Pfarrgartens weitgehend erhalten werden. Für diesen Grünstreifen wird die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus ist textlich festgesetzt, dass bei Abgängen adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

Zudem ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine geringe bauliche Dichte bzw. die Errichtung von Häusern mit relativ großen Baugrundstücken gesichert, deren Freiflächen als Hausgärten eine angemessene Freiraumgestaltung erwarten lassen.

3.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die östlich des Plangebietes gelegene Wallfahrtskirche St. Cäcilia ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. Die Lage der Kirche ist durch die Einbettung in eine größere Grünfläche besonders herausgehoben und bildet, unterstützt von dem Geländeanstieg, einen städtebaulich markanten Bereich.

Um das Erscheinungsbild des Denkmals nicht zu beeinträchtigen, wird für die Fläche des Plangebietes, die für die Sicht auf das Denkmal bedeutsam ist, festgesetzt, dass diese von baulichen Anlagen völlig freizuhalten ist.

4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

4.1 Dachform und -farbe

Die Dachform für den Bereich entlang der Cäcilienstraße wird auf das traufständige Satteldach beschränkt, um die einheitliche Grundstruktur in diesem Straßenabschnitt aufzunehmen und somit die Einfügung in die unmittelbare Umgebung zu gewährleisten.

Das Farbspektrum der Dacheindeckung wird eingeschränkt, um ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten.

Auch im Bereich des ehemaligen Pfarrgartens soll durch die Festsetzung von Flachdächern ein einheitlich strukturiertes Erscheinungsbild der Bebauung gewährleistet werden.

4.2 Stellung baulicher Anlagen

Die traufständige Festlegung der Firstrichtung erfolgt mit dem Ziel, eine homogene Gestaltung der Dachlandschaft entlang der Cäcilienstraße sicherzustellen.

4.3 Grundstückseinfriedung

Um das historische Ortsbild in unmittelbarer Nähe der Kirche zu bewahren, wird als rückwärtige Grundstückseinfriedung entlang der Cäcilienstraße und des Verbindungsweges zwischen Cäcilienstraße und Pfarrer-Krings-Straße eine naturrote Ziegelsteinmauer in einer Wandstärke von 36,5 cm festgesetzt. Die Höhe und der Rhythmus der Abtreppungen der heute vorhandenen Mauer sind einzuhalten und dürfen bei einer Neuerrichtung nicht überschritten werden.

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 Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Mit Beginn der Baumaßnahmen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

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 Cäcilienstraße 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 Cäcilienstraße der Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens. Aus diesem Grund wurde die hydrogeologische Eignung des anstehen-

den Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlags- und nicht schadhaft verunreinigtem Oberflächenwasser im Plangebiet durch ein Ingenieurbüro erkundet. Ergebnis dieser Erkundung ist jedoch, dass aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung abgeraten wird.

Da weder die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer noch in einen Regenwasserkanal möglich ist und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund aufgrund der nicht ausreichenden hydrogeologischen Randbedingungen ebenfalls ausscheidet, verbleibt für die geregelte Entsorgung nur die Ableitung in einen Mischwasserkanal.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gemeinsam mit dem im Erschließungsgebiet anfallenden häuslichen Abwasser in einem neu zu planenden Mischwassersystem, welches direkt an den in der Cäcilienstraße liegenden, städtischen Mischwasserkanal DN 1200 B angeschlossen werden kann.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich, da das Plangebiet im Bereich der geplanten Neubebauung nur ein Flurstück umfasst.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Immissionsschutz

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

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 258 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.

7.3 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei 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.

In der ersten Stufe der Artenschutzprüfung wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie bekannt. Die vorhan-

denen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben keinen Anlass, Rückschlüsse auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten zu treffen. Im Fachinformationssystem LINFOS der LANUV wie auch bei der biologischen Station liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor.

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.

7.4 Baumerhaltung

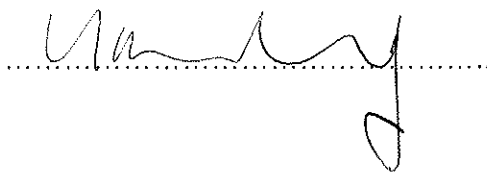
Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kastanienbäume unterschiedlichen Alters, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

Dieser großkronige Baumbestand im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Er liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und kann erhalten werden.

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	3.270 qm	88 %
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	446 qm	12 %
Gesamt	3.716 qm	100 %

Eschweiler, den 10. Mai 2011



Anlage 4

Stellungnahmen der Behörden

Bitte FK UDB n. R.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

66/T... und ...

29. APR. 2010



Qualität für Menschen

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 • 50250 PulheimStadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Planung und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 29. April 2010

U29.4.

Datum und Zeichen bitte stets angeben

28.04.2010

Gg-5148-2010

Dr. Thomas Goegel

Tel 02234 9854544

Fax 0221 8284-2964

Thomas.Goegel@lvr.de

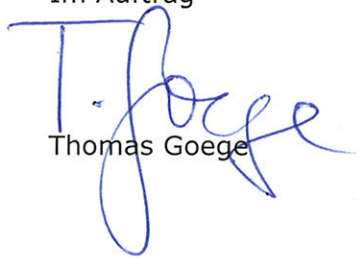
**B-Plan 258 – Pfarrgarten Nothberg; hier: Beteiligung TÖB gem. § 4 (1)
BauGB****Ihr Schreiben vom 9. April 2010; Ihr Zeichen: 610-22.10.258**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o. a. Planung sind denkmalrechtliche Belange betroffen, da die unmittelbare Umgebung des Baudenkmals Kirche St. Cäcilia berührt ist. Seitens des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland werden in diesem Zusammenhang erhebliche Bedenken erhoben: Die Lage der Kirche ist durch die Einbettung in eine größere Grünfläche besonders herausgehoben und bildet – unterstützt vom Geländeanstieg – einen städtebaulich markanten Bereich. Diese, das Erscheinungsbild des Denkmals prägende Situation würde durch eine Bebauung des Geländes in einem denkmalpflegerisch nicht vertretbaren Maß beeinträchtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


 Thomas Goegel

Ø AN UDB AM 04.05.10 tu

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden KontenBesucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19, Abtei Brauweiler
Bushaltestelle Brauweiler Kirche: Linien 961, 962, 967 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0, Internet: www.denkmalpflege.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland



Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
GG/T...
08. JULI 2010

Stadt Eschweiler

Eing.: 08. Juli 2010

Datum und Zeichen bitte stets angeben

05.07.2010

333.45-33.1/10-002

Frau Sahl

Tel 0228 9834-190

Fax 0221 8284-1502

i.sahl@lvr.de

Bebauungsplanes 258/ – Pfarrgarten Nothberg –
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.04.2010 – Az.: 610-22.10-258

Sehr geehrte Frau Führen,

für die Übersendung Ihres o.a. Schreibens danke ich Ihnen.

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

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-, Fax: 02425-9039-199** unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

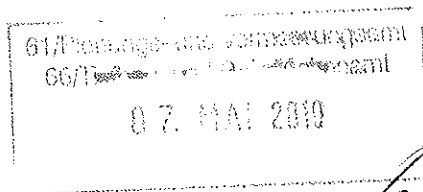
(I. Sahl)

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133

DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

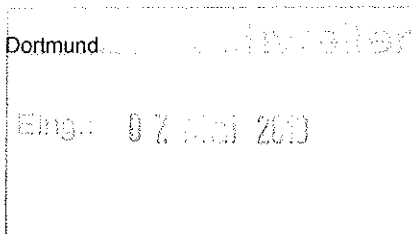


Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



U 105.

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Datum: 05. Mai 2010
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.4-2010-252
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 0231/5410-3685
Fax: 0231/5410-45130

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan 258 – Pfarrgarten Nothberg -

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 09. 04. 2010 Ihr Zeichen 610-22.10.258

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. a. Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve Grube“, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelm“, beide im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist in den hier vorliegenden Unterlagen im Vorhabenbereich nicht verzeichnet.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Hauptsitz:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
8.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.30 Uhr
freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse
Düsseldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer ID:
DE123878657



Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Seite 2 von 2

Im Auftrag:


(Schneider)

Bezirksregierung Düsseldorf



Stadt Eschweiler

Eing.: 05. Mai 2010

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler

32/Ordnungsamt

Eing.: 05. MAI 2010

Datum 28.04.2010

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:

22.5-3-5354012-97/10/

bei Antwort bitte angeben

Herr Dohmen

Zimmer

Telefon:

0211 475-9751

Telefax:

0211 475-9040

reinhard.dohmen@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Eschweiler, Bebauungsplan 258 Pfarrgarten Nothberg

Ihr Schreiben vom 14.04.2010, Az.: 32/18/00-N-Co.

Die Auswertung des o.g. Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die beantragte Fläche liegt in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. **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.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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-Unterrath S Bf

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



Datum 28.04.2010
Seite 2 von 2

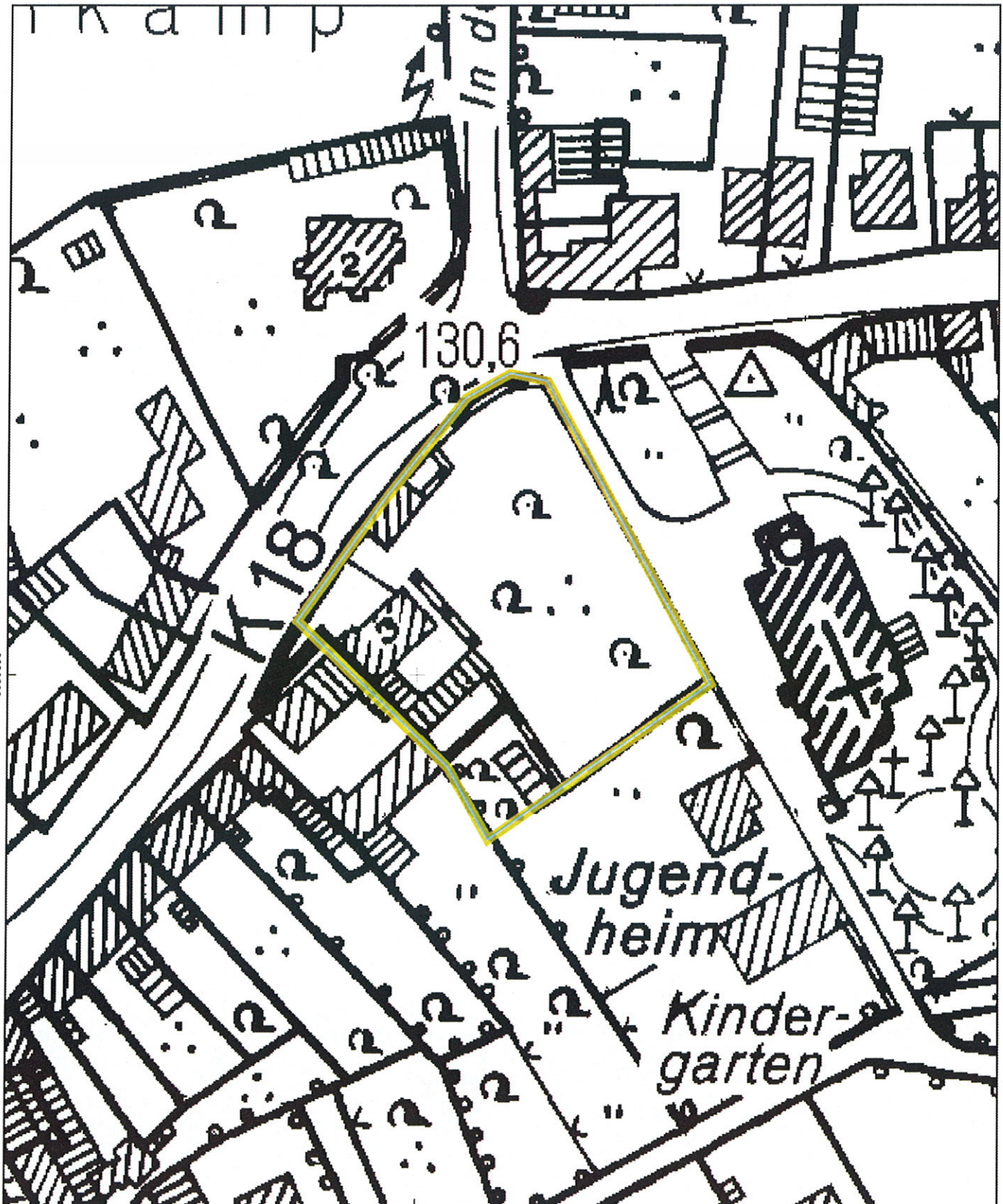
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

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

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dohmen 2.'.

(Dohmen)



Kartenmaßstab : 1:1.000

- | | | |
|--|---|--|
|  aktuelle Antragsfläche |  Laufgraben |  Gemeindegrenze |
|  alte Antragsfläche |  Panzergraben |  nicht auswertbare Fläche |
|  Verdacht auf Bombenblindgänger |  Stellung |  Bohrlochdetektion |
|  geräumte Bombenblindgänger |  Militärisch genutzte Fläche |  Oberflächendetektion |
|  Schützenloch |  Fläche mit starkem Beschuss |  geräumte Fläche |



StädteRegion Aachen Postfach 500451 · 52088 Aachen

Stadt Eschweiler

Eing.: 07. Mai 2010

StädteRegion
Aachen

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
Frau Führen
Postfach 1328
52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tier- und Grünflächenamt

07. MAI 2010

Bebauungsplan 258 – Pfarrgarten Nothberg –
Ihr Schreiben vom 09.04.2010

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

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. Nach Vorlage eines Entwässe-
rungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung 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.

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben Beden-
ken aus folgendem Grund:

Das Wohngebiet soll über eine bestehende Zufahrt zur K 33 angeschlossen
werden. Für Fahrzeuge, die dort ausfahren, wird sich die Sicht in östliche
Richtung mit der Entwicklung der dort stehenden Straßenbäume in Zukunft

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 Gölbaz

Zimmer
C 034

Aktenzeichen
gü

Datum
05.05.2010

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 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.

weiter verschlechtern. Aus Verkehrssicherheitsgründen bestehen daher Be-
denken. Eine alternative Anbindung mit ausreichenden Sichtverhältnissen
sollte untersucht werden.

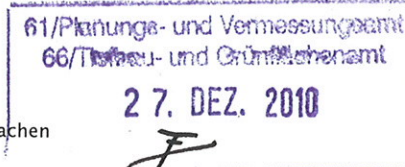
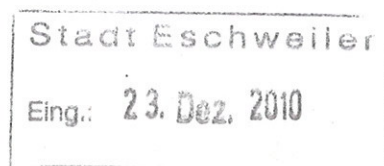
Mit freundlichen Grüßen
i. A.


(Ilknur Gülbaz)



StädteRegion Aachen Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Frau Führen
Postfach 1328
52233 Eschweiler



U4.1.

StädteRegion Aachen

Der Städteregionsrat

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 034

Aktenzeichen
gü

Datum
17.12.2010

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 AACSDE 33
IBAN DE2139050000
0000304204

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

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

Bebauungsplan 258 – Pfarrgarten Nothberg Ihr Schreiben vom 18.11.2010

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
Bedenken.

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr:

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben Beden-
ken aus folgendem Grund:

Das Wohngebiet soll über eine bestehende Zufahrt zur K 33 angeschlossen
werden. Für Fahrzeuge, die dort ausfahren, ist die Sicht in östliche Richtung
schlecht und wird sich mit der Entwicklung der dort stehenden Straßenbäu-
me in Zukunft weiter verschlechtern. Aus Verkehrssicherheitsgründen be-
stehen daher erhebliche Bedenken. Es ist ein Nachweis der ausreichenden
Haltesichtweiten für aus dem Grundstück ausfahrende Fahrzeuge gemäß
RASt 06 zu erbringen. Sind die erforderlichen Haltesichtweiten nicht ge-
währleistet, ist eine alternative Anbindung des Grundstücks zu planen.

A 70 – Umweltamt:

Wasserwirtschaft

Es bestehen weiterhin Bedenken.

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 23.04.2010.

Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Nieder-
schlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

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

Landschaftsschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise aber darauf hin, dass Artenschutzaspekte bisher keine Berücksichtigung gefunden haben.

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

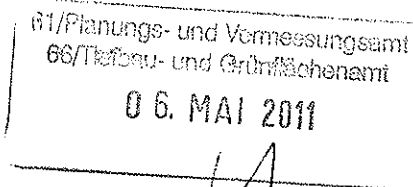
Mit freundlichen Grüßen
i. A.



(Ilknur Gülbaz)



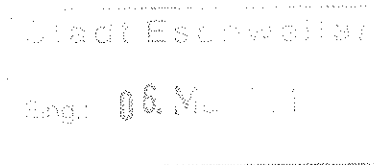
StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen



**StädteRegion
Aachen**

Der Städteregionsrat

Stadt Eschweiler
610 – Abt. für Planung und Entwicklung
Frau Führen
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Bebauungsplan 258 – Pfarrgarten Nothberg
Ihr Schreiben vom 07.04.2011

Sehr geehrte Frau Führen,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 Umweltamt

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ist eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Gegen eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal bestehen keine Bedenken.

A 61 Immobilienmanagement und Verkehr

Zur Erschließung des Wohngebietes werden zwei Zufahrtsvarianten betrachtet.

Die im Plan dargestellte Variante 1 über eine bestehende Zufahrt zur K 18 ist auch weiterhin als kritisch zu bewerten, da für Fahrzeuge, die dort ausfahren, die Sicht in östliche Richtung schlecht ist und sich mit der Entwicklung der dort stehenden Straßenbäume in Zukunft weiter verschlechtern wird. Aus Verkehrssicherheitsgründen bestehen daher erhebliche Bedenken.

Bei der Variante 2, die Anbindung über den Weg an der Kirche sind die Sichtbeziehungen ebenfalls schlecht. Es wäre zu überprüfen, ob durch Be-

Stabsstelle 69
Regionalentwicklung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

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

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
B 126

Aktenzeichen

Datum:
04.05.2011

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

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

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT 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.

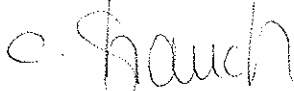
seitigen der Mittelinsel auf Höhe der Straße „In den Benden“ und durch geringfügiges Verschieben des inneren Fahrbahnrandes der K 18 nach außen die Sichtweiten aus der Einmündung auf die K 18 gewährleistet werden könnten.

Verkehrsregelnde Maßnahmen und das Aufstellen eines Spiegels sind bei der hier betrachteten Anlage einer neuen Zufahrt als ungeeignete Mittel zu sehen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Rufnummer 0241 - 5198 3703 zur Verfügung.

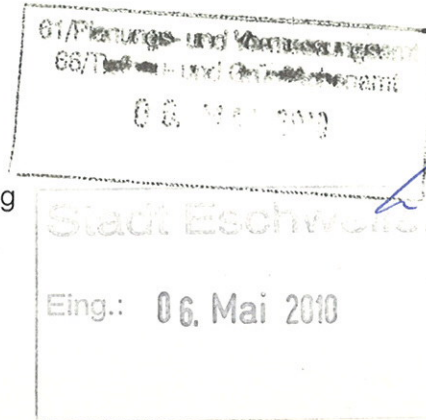
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Claudia Strauch)

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Eschweiler
Amt für Planung und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Ihre Referenzen 610-22.10.258
Ansprechpartner PTI 24, Ref PB Ac 1, Stefan Spee
Durchwahl +49 241 919 5771
Datum 04.05.2010
Betrifft Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 258 – Pfarrgarten Nothberg -

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Planung und Erschließung des Bebauungsplan Nr. 258 – Pfarrgarten Nothberg- bitten wir die folgenden Hinweise und Belange zu berücksichtigen:

1. Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich (innere Erschließung). In den Straßen bzw. Gehwegen bitten wir geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
2. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ermöglicht. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) wird der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht (als zu belastende Fläche festzusetzen entspr. § 9 (1) Zi. 21 BauGB) eingeräumt und der Erschließungsträger veranlasst die Grundbucheintragung.
3. Wir bitten um eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger. Aus dem vorgelegten Bebauungsplan können wir noch keine Angaben zur weiteren Dimensionierung und zeitlichen Einordnung der Netzerweiterungen oder Netzänderungen entnehmen.

Für die Baumaßnahme der Deutschen Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit

Hausanschrift Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Besucheradresse: Am Gut Wolf 3, 52070 Aachen
Postanschrift Postfach 10 07 09, 44782 Bochum
Telekontakte Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 60), Kto.-Nr. 24 355 668
IBAN: DE1759010066 0024858668 SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albrecht Mathis, Klaus Feren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Datum 04.05.2010
Empfänger Stadtverwaltung Eschweiler
Blatt 2

von möglichst 6 Monaten. Wünscht der Erschließungsträger eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Deutsche Telekom, dann müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Erschließungsträger stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Wilhelm Bergs