



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 - Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

336/10

1

Sitzungsvorlage

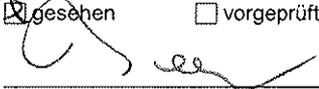
Datum: 28.10.2010

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.11.2010	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 258 - Pfarrgarten Nothberg -
hier: **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Der Entwurf des Bebauungsplanes 258 – Pfarrgarten Nothberg - (Anlage 2) mit Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 (VV 083/10) die Aufstellung des Bebauungsplanes 258 – Pfarrgarten Nothberg - gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Es ist das städtebauliche Ziel der Planung, im Bereich des ehemaligen Pfarrgartens in Nothberg eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern zu ermöglichen, die sich in den dörflichen Charakter Nothbergs und in die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Weiteres Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich in die Planung einzubeziehen und den durchgrünten Charakter des Plangebietes zu erhalten.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 12.04.2010 bis 26.04.2010 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 4 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes 258 – Pfarrgarten Nothberg - zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Für die Weiterführung des Verfahrens ggf. notwendige Gutachten sind durch den Grundstückseigentümer oder einen Investor zu beauftragen, Erschließungsmaßnahmen sind im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch den Grundstückseigentümer oder einen Investor durchzuführen.

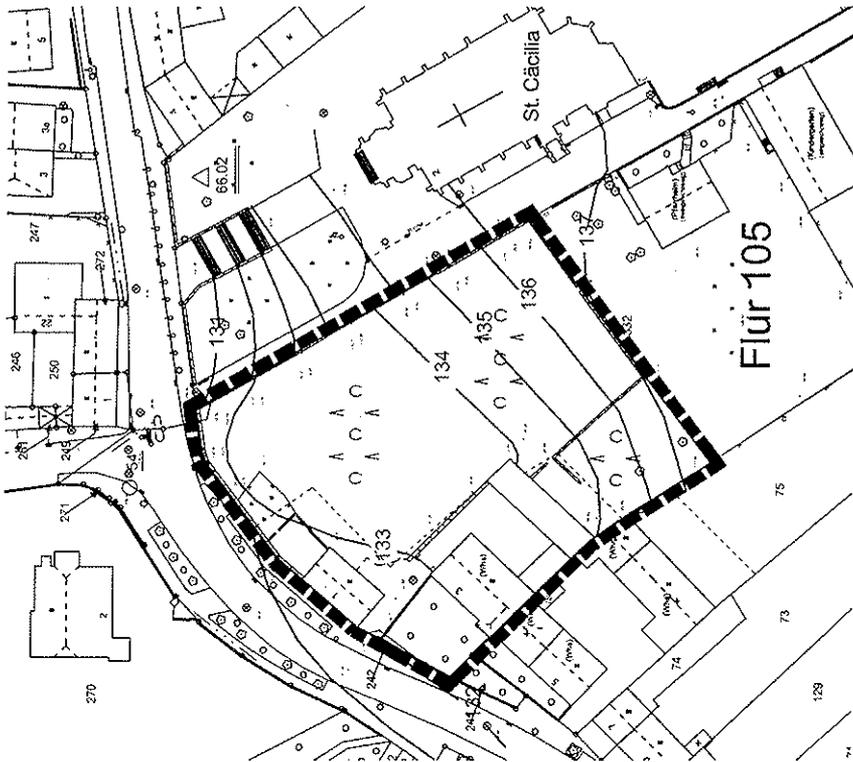
Anlagen

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	Beschlussvorschlag
1	<p>LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 28.04.2010</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	<p>LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 05.07.2010</p> <p>Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für den Geltungsbereich derzeit nicht vor. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdengriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen und angeregt einen entsprechenden Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen.</p>	<p>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.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	<p>Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 05.05.2010</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Bergwerkseigentümerin wurde im Planverfahren beteiligt. Sie hat keine Bedenken geäußert.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

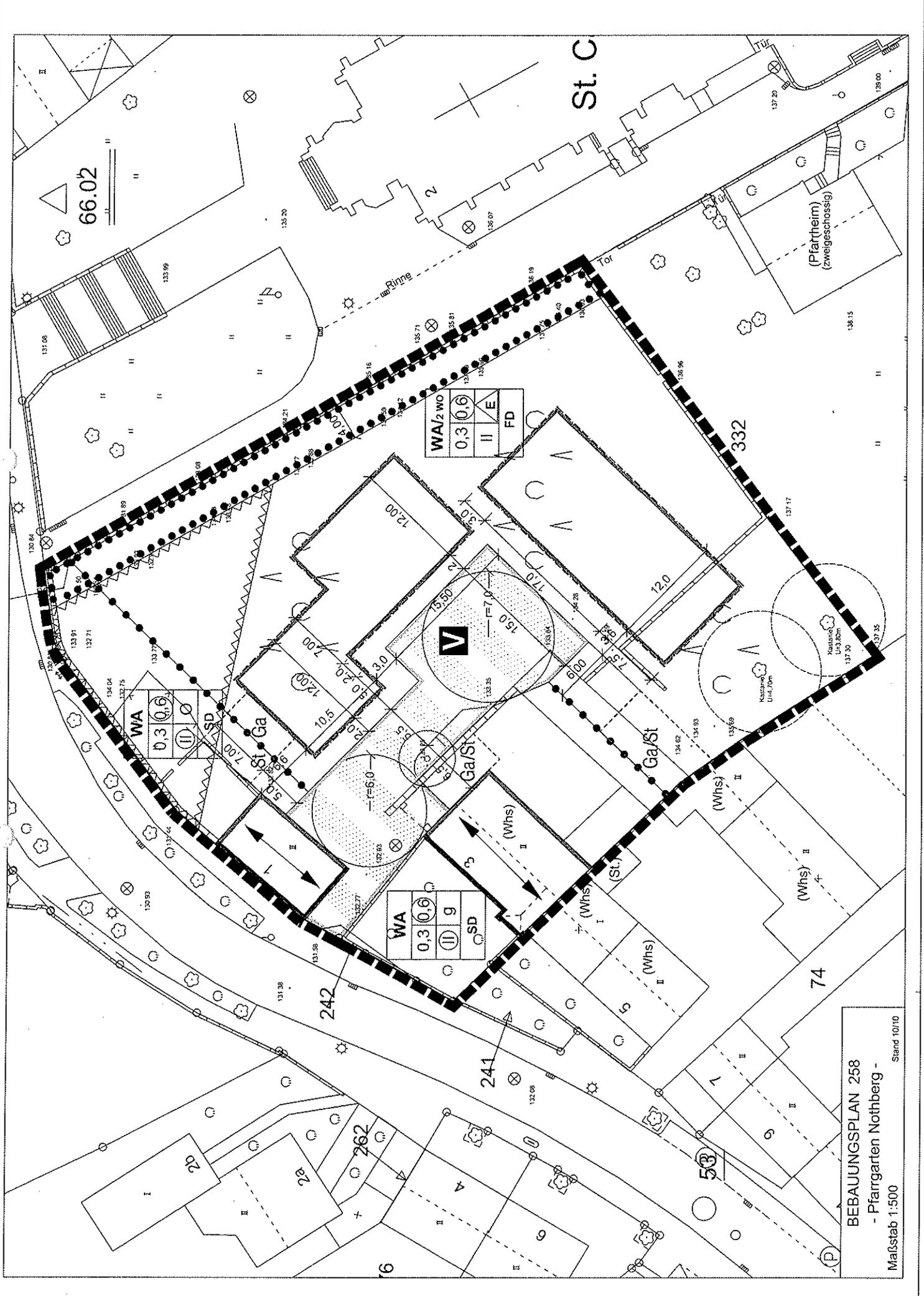
Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 28.04.2010	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 28.04.2010	
	Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Kampfgebiet 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	Städteregion Aachen – A 70 – Umweltamt – Wasserwirtschaft, Schreiben vom 05.05.2010	
	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung sind der Städteregion Aachen detaillierte Unterlagen und Nachweise vorzulegen (gem. Rundschreiben vom 02.04.09). Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme der Städteregion Aachen. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.	Das Plangebiet liegt landschaftsräumlich am Rand des Indetales. Die Bodenkarte weist hier einen feinsandigen Lehm Boden aus, der aus Löß oder Flußablagerungen entstanden ist. Da die Durchlässigkeit des Bodens zu gering ist, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Da auch keine Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, muss es über die vorhandene Kanaltrasse in der Cäcilienstraße abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird ebenfalls der vorhandenen ausreichend dimensionierten Kanalisation zugeführt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Städteregion Aachen – A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr, Schreiben vom 05.05.2010	Städteregion Aachen – A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr, Schreiben vom 05.05.2010	
	Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen aus Gründen der Verkehrssicherheit folgende Bedenken: Das Wohngebiet soll über eine bestehende Zufahrt zur K 33 abgeschlossen werden. Für Fahrzeuge, die dort ausfahren, wird sich die Sicht in östliche Richtung mit der Entwicklung der dort stehenden Straßenbäume in Zukunft weiter verschlechtern. Eine alternative Anbindung mit ausreichenden Sichtverhältnissen soll untersucht werden.	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	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>prägende Eingrünung des ehemaligen Pfarrgartens weitgehend erhalten werden soll.</p> <p>Für das Plangebiet können aufgrund der Topografie keine alternativen Anbindungsmöglichkeiten untersucht werden.</p> 	
6	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 04.05.2010</p> <p>Folgende Hinweise und Belange sollen berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die erforderliche Neuverlegung von Telekommunikationslinien sollen in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausrei- 	<p>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 Nut-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>chende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorgesehen werden.</p> <p>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.</p> <p>3. Lage und Dimensionierung der Leitungszone sollen rechtzeitig abgestimmt werden. Die Tiefbaumaßnahmen sollen durch den Erschließungsträger koordiniert werden.</p> <p>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).</p>	<p>zungsberechtigten Verkehrswege i.S. des § 68 Abs. 1 TKG entgeltfrei benutzen:</p> <p>„Als Verkehrswege gelten öffentliche Wege, Plätze und Brücken sowie die öffentlichen Gewässer.“</p> <p>Grundsätzlich ist die Straßenausbauplanung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	

Anlage 2

**Bebauungsplanentwurf (Ausschnitt)
Erläuterung der verwendeten Planzeichen
Textliche Festsetzungen**



66.02

St. C

Pflartheim
(zweigeschossig)

WA	2	WO	
0,3	0,6		
II	E		FD

WA	0,3	0,6
II		

WA	0,3	0,6
II	g	
SD		

BEBAUUNGSPLAN 258
- Pflartheim 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



Hauptfirstrichtung

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

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- NOVEMBER 2010 -**

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 Baumerhaltung	9
8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	10

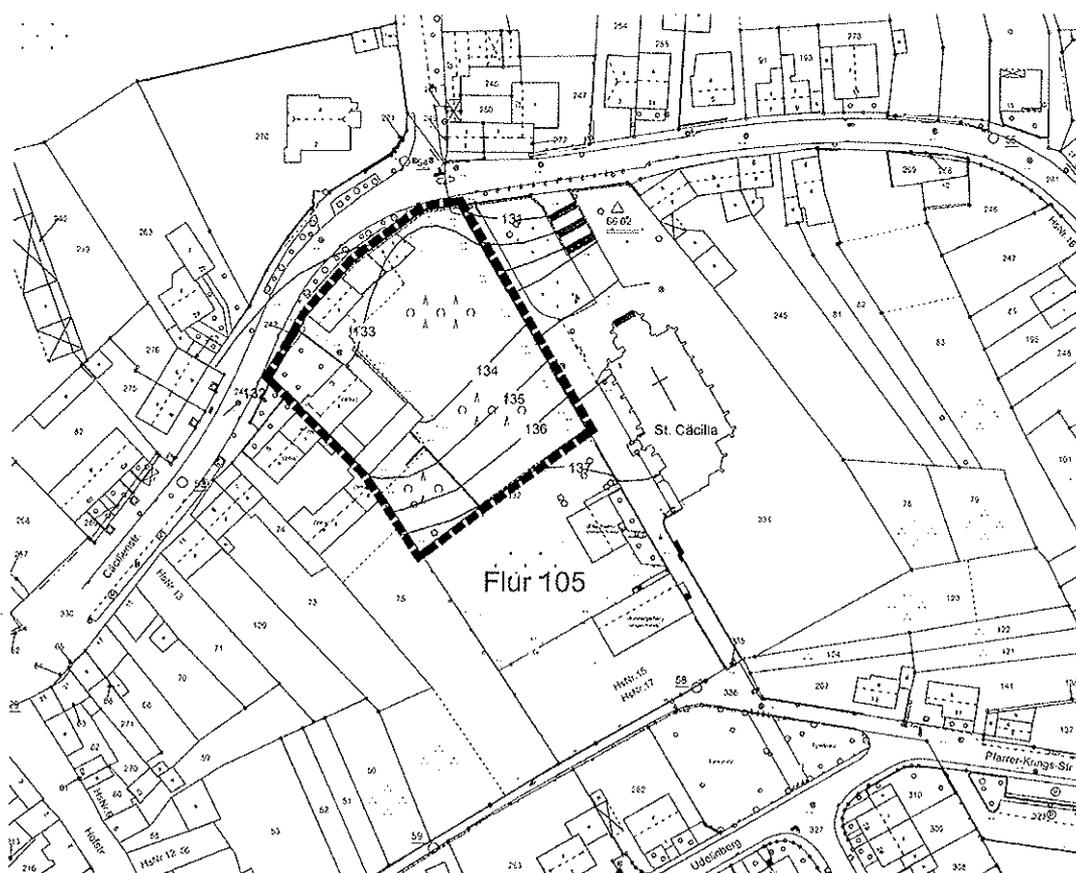
ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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 Altbebauung 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 grünteprägteten 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 zugewandeten 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. Als Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme ist von

$k_f \geq 5 \times 10^{-5}$ m/s auszugehen, damit eine ausreichende Sickerleistung erzielt wird.

Das Plangebiet liegt landschaftsräumlich am Rand des Indetales. Die Bodenkarte weist hier einen feinsandigen Lehmboden aus, der aus Löß oder Flußablagerungen entstanden ist.

Aufgrund der in der Bodenkarte angegebenen Schichtenbeschreibung kann eine Grobeinschätzung über die Durchlässigkeitsverhältnisse des Bodens abgegeben werden. Die Durchlässigkeitsbeiwerte liegen nach Schulze/Muhs (Bodenuntersuchungen für Ingenieurbauten, 1967) für den im Plangebiet vorhandenen feinsandigen Lehmboden im Bereich von 10^{-6} m/s.

Da die Durchlässigkeit des Bodens zu gering ist, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Da auch keine Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, muss es über die vorhandene Kanaltrasse in der Cäcilienstraße abgeleitet werden.

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 Baumerhaltung

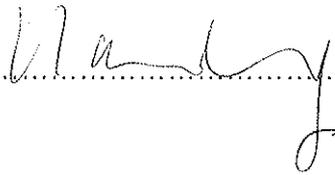
Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kastanienbäume unterschiedlichen Alters, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

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 27. Oktober 2010



.....

Anlage 4

Stellungnahmen der Behörden

Bitte EK UDB m. R.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland



06/1
29. APR. 2010

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

U29.4

Datum und Zeichen bitte stets angeben

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Planung und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 29. April 2010

28.04.2010
Gg-5148-2010

Dr. Thomas Goege
Tel 02234 9854544
Fax 0221 8284-2964
Thomas.Goege@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 Goege

AN UDB AM 04.05.10 TG

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland



Qualität für Menschen

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

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

Datum und Zeichen bitte stets angeben

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 08. Juli 2010

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

Sahl
(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

61/Planungs- und Entwicklungsamt
66/1
07. MAI 2010

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



U 10.5.

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

Dortmund, ... Eschweiler
Eing.: 07. Mai 2010

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:
Seibertzstr. 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 Geländenniveau 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)

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke

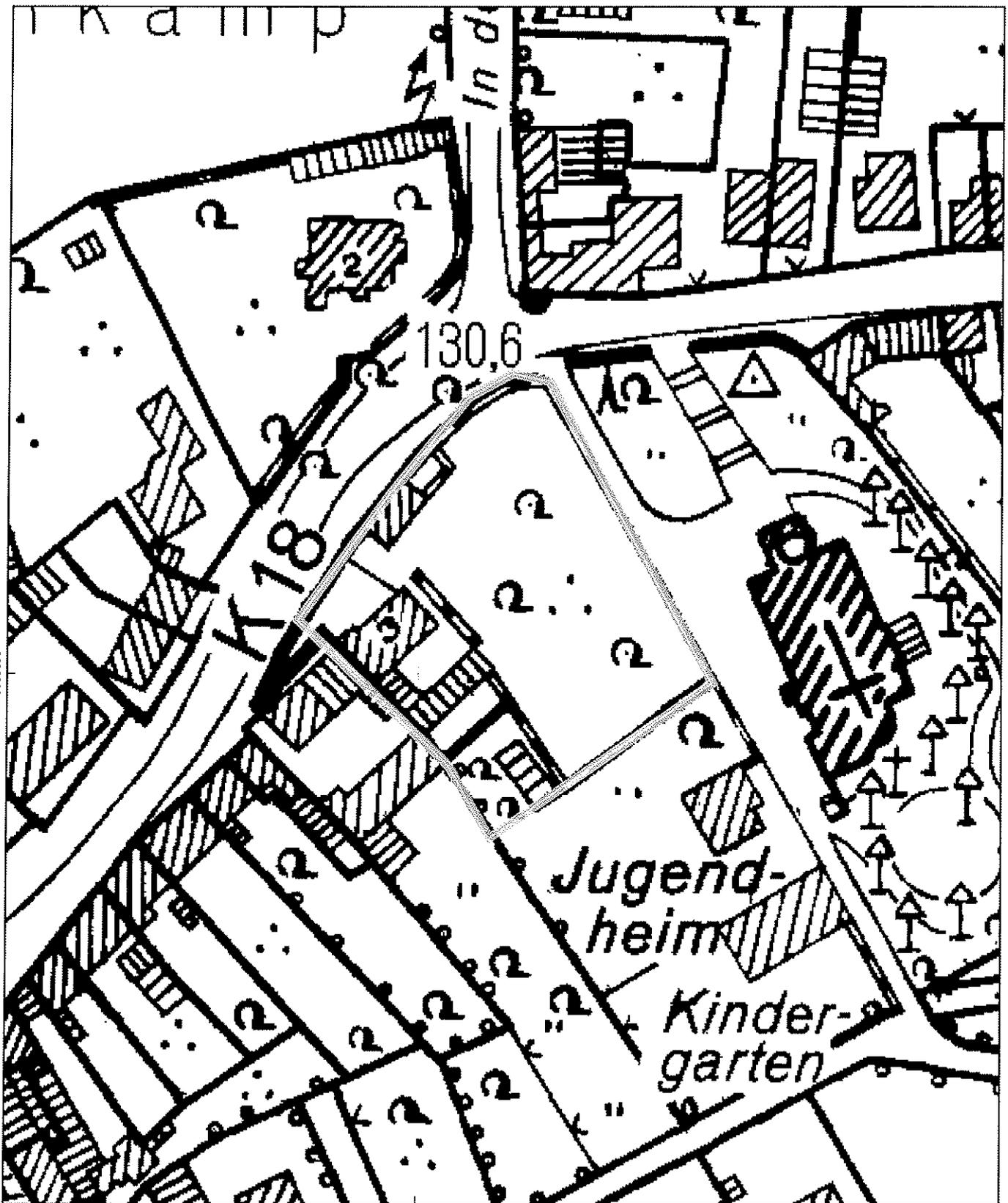
Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon:

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift:

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-97/10



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/Tiefbau- und Ortsvermessungsamt

07. MAI 2010

h
10.5.

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

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD E 33
IBAN DE21 39050000
0000304204

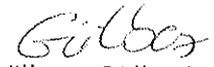
Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

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 Bedenken. Eine alternative Anbindung mit ausreichenden Sichtverhältnissen sollte untersucht werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


(Ilknur Gülbaz)



Stadtrat der Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

STADT ESCHWEILER
AMT FÜR PLANUNG UND ENTWICKLUNG
04.05.2010
Eing.: 08. Mai 2010

U615

Stadt Eschweiler
Amt für Planung und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Ihre Referenzen 610-22.10.258
Ausgangspartner PTI 24, Ref PB Ac 1, Stefan Spee
Durchwahl +49 241 919 5771
Datum 04.05.2010
Betreff 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 Leitungszone 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

Geschäftsbereich
Bauamt
Postfach 1328
52233 Eschweiler
Tel: 0241 919 5771
Fax: 0241 919 5772
E-Mail: info@eschweiler.de
www.eschweiler.de

Recyclingpapier
der Umwelt zuliebe

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister
Ver 588 350-400
R + Co. h 10.2007/1



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

Recyclingpapier der Umweltinitiative