



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**196/09**

1

# Sitzungsvorlage

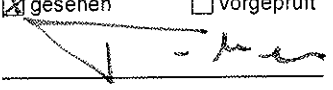

Datum: 23.10.2009

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	28.10.2009
2.			
3.			
4.			

**Bebauungsplan 268 -Spessartstraße-  
hier: Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit/ Anregungen der Bürger gemäß § 3 (1) und (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (1) und (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplanes 268 -Spessartstraße- (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<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 für die Sitzung des Rates am 13.06.2006 vorgesehene Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 268 -Spessartstraße- wurde aufgrund von Bürgerbedenken zurückgestellt.

Die daraufhin notwendige erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit geändertem Plankonzept auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen gegenüber dem vorhergehenden Verfahren geänderten Fassung mit Umweltprüfung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 24.11.2008 bis 30.12.2008 stattgefunden.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Jahr 2008 vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie den Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) aus den vorhergehenden Verfahrensschritten ist als **Anlage 1** und **Anlage 2** beigefügt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit/ Anregungen der Bürger und der Behörden/ Träger öffentlicher Belange, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, sind als **Anlagen 9** und **10** beigefügt.

Im Planentwurf haben sich nach der erneuten öffentlichen Auslegung Änderungen der Festsetzungen ergeben.

Um den Bedenken einer größeren Anzahl der dem Plangebiet benachbarten Eigentümer entgegen zu kommen, wurden im nordwestlichen Teil des Plangebietes zunächst die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den rückwärtigen Nachbargrenzen auf einen Abstand von mindestens 6 m und in einem weiteren Schritt auf einen Abstand von mindestens ca. 10 m zurückgenommen verbunden mit einer Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Modifizierung des Erschließungssystems im Bereich des Stichweges und der Grünfläche (Anger).

Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen nicht berührt werden, wurden anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden eingeholt. Die hierzu erfolgten Stellungnahmen sind in die **Anlagen 1** und **2** sowie **9** und **10** einbezogen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 268 -Spessartstraße- in der vorgeschlagenen Fassung als Satzung zu beschließen.

## Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Versickerungsuntersuchung, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, 04/2004
- Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung, pro terra, Aachen, 07/2005
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaft!, Aachen, 10/2008 mit Ergänzung RaumPlan, Aachen, 10/2009

## Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die Erschließung des Baugebietes ist über einen Erschließungsvertrag vorgesehen, so dass der Stadt Eschweiler keine Kosten entstehen.

## Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit/ Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) und (2) BauGB
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (1) und (2) BauGB
3. Entwurf des Bebauungsplans
4. Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht
5. Zusammenfassende Erklärung
6. Planentwürfe frühzeitige Beteiligung 2004
7. Planentwurf 1. öffentliche Auslegung 2006
8. Planentwurf 2. öffentliche Auslegung 2008
9. Stellungnahmen der Öffentlichkeit/ Anregungen der Bürger
10. Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange

**Stellungnahme der Verwaltung  
Öffentlichkeit**

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit/ Anregungen der Bürger**

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Johann Becker</b>  <b>Spessartstraße 3, 52249 Eschweiler, 15.12.2008 (Posteingang)</b></p> <p>Der Eigentümer eines an das Plangebiet rückwärtig angrenzenden Grundstücks äußert die Ansicht, dass die Realisierung des Bebauungsplanes den Wiederverkaufswert seines Grundstückes mit Immobilie reduziert.</p> <p>Es entstehen Kosten zur Einzäunung seines Grundstückes.</p> <p>Die Abwasserkanäle werden nicht für ausreichend bemessen gehalten.</p> <p>Die Beseitigung einer „wunderschönen“ Weißdornhecke und einer „in Hehrath einmaligen“ vitalen Eiche wird bemängelt.</p>	<p>Innerhalb des Siedlungsbereiches ist mit einer Bebauung der Freiflächen zu rechnen, zumal das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler immer schon als Baufläche dargestellt war. Somit war absehbar, dass die Flächen zu gegebener Zeit zu Bauland entwickelt werden sollten. Generell dient die Bebauung eines Blockinnenbereiches der Schonung des Außenbereichs und entspricht damit städtebaulichen Grundsätzen.</p> <p>Mit Rücksicht auf die Gartenbereiche der Nachbarbebauung wird im gesamten Plangebiet nunmehr zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und der Neubebauung ein Abstand von mindestens ca. 10 m eingehalten. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde die Bebauung z. T. darüber hinaus zurückgenommen.</p> <p>Die Kosten können gemäß Nachbarrecht auch bei heutiger Nutzung entstehen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich eines ausgebauten Trennsystems und wird an den vorhandenen Schmutzwasser- und den vorhandenen Regenwasserkanal in der Spessartstraße angeschlossen. Das Regenwasser wird über das vorhandene Netz dem Vorfluter Merzbach zugeleitet. Das Plangebiet wurde in der Berechnung zur Einleitung der möglichen Niederschlagswasser hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Auf der Grundlage einer vorangegangenen Planfassung (1. öffentliche Auslegung) wurde das Verfahren bereits bis zum Satzungsabschluss durchgeführt. Das damalige Plankonzept sah einen weitestgehenden Erhalt von Bäumen und Holzstrukturen einschließlich der angesprochenen Weißdornhecke und Eiche vor, hätte aber zu einer Erschließung entlang der rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung Schwarzwaldstraße mit zusätzlichen, allerdings geringfügigen Immissionsbelastungen der angrenzenden Grundstücke durch</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

		<p>den Erschließungsverkehr geführt. Den erheblichen Bedenken der betroffenen Anwohner wurde gefolgt und auf eine Erschließung in diesem Bereich verzichtet. Bei einer Erschließung ausschließlich über die vorhandene Anbindung an die Spessartstraße ist ein über die Festsetzungen des Planentwurfs hinausgehender Baumerhalt nicht realisierbar.</p> <p>Der Verlust von Weißdornhecke und Eiche wird zugunsten einer baulichen Entwicklung des Blockinnenbereichs in Kauf genommen. Das vorgeschlagene Plankonzept stellt dabei einen Interessenausgleich zwischen Baulandentwicklung, Grünerhalt und nachbarlichen Schutzansprüchen dar.</p>	
<p>2</p>	<p><b>Familie Wilhelm Sevens</b>  <b>Spessartstraße 5, 52249 Eschweiler, 08.12.2008</b> (Posteingang)</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p><b>Schreiben vom 24.04.2006</b></p> <p>Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan 268 hinsichtlich der im Planentwurf der 1. öffentlichen Auslegung vorgesehenen zweiten Erschließung von der Spessartstraße, die zwischen/hinter den Grundstücken von 10 Eigentümern verläuft.</p> <p>Es wird die Ansicht geäußert, dass diese Angrenzer in Zukunft durch Straße und Parkstreifen gestört und belästigt werden.</p> <p>Es wird angeregt, den bereits bestehenden Anschluss von der Spessartstraße weiterzuführen und hierüber das gesamte Baugebiet zu erschließen. Diese Möglichkeit sei unter Einbeziehung der Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes machbar.</p> <p>Es wird darum gebeten, den Plan zu ändern und keine Entwicklung zuzulassen, die für 10 Anlieger keinen Nutzen sondern nur Nachteile hat, zugunsten von 2 Grundstückseigentümern im Blockinnenbereich.</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p>Wesentliches Ziel des Planentwurfs der 1. öffentlichen Auslegung war die Erhaltung des auch städtebaulich besonders wertvollen, dörflichen Baumbestandes. Der alte Laub- und Obstbaumbestand im Plangebiet mit seiner hohen ökologischen Wertigkeit sollte weitestgehend in die Planung integriert werden. Wie auch von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen gefordert, war die Erhaltung dieses Baumbestandes, der sich entlang der Grenze der beiden großen Wiesengrundstücke konzentriert, nur unter Verzicht auf eine verbindende Erschließung in diesem Bereich gewährleistet. Die zusätzliche nördliche Erschließung von der Spessartstraße stellte damit die einzige Möglichkeit dar, den wertvollen alten Laub- und Obstbaumbestand weitestgehend zu erhalten.</p> <p>Gleichzeitig konnte damit beiden Grundstückseigentümern im Blockinnenbereich unabhängig voneinander die Möglichkeit gegeben werden, das Plangebiet zu erschließen.</p> <p>Über die geplante nördliche Stichstraße, die wie auch schon im Vorentwurf rückwärtig der bestehenden Grundstücke an der Schwarzwaldstraße vorgesehen war, konnten maximal 8 Einfamilienhäuser erschlossen werden. Obwohl Störungen oder Beeinträchtigungen der Wohnruhe bei einer derart geringen Belastung kaum zu erwarten sind, soll dennoch zum Schutz des rückwärtigen Ruhebereichs der</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p>Grundstücke an der Schwarzwaldstraße und an der Blockecke Spessartstraße den Bedenken gefolgt und der Bebauungsplan auf der Grundlage einer alternativen Erschließungskonzeption unter Inkaufnahme des Verlustes auch wertvoller Grünstrukturen beschlossen werden.</p>	
<p><b>3</b></p> <p><b>Herbert Braun</b> <b>Spessartstraße 13, 52249 Eschweiler, 19.12.2008</b></p> <p>Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, weil er einem Teilungsentwurf aus dem Jahr 1985 widerspricht. Entgegen diesem Teilungsentwurf, bei dem die Gartenbereiche der Baugrundstücke aneinandergrenzen, ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine Bebauung unmittelbar südöstlich des Gartenbereichs des Einweiders. Dadurch werden Lichtverhältnisse und Sonneneinstrahlung auf dem Grundstück erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Dies umso mehr als sich bereits heute hohe Bäume entlang seiner südlichen Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück befinden.</p> <p>Es wird die Ansicht geäußert, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes der Wiederverkaufswert des Wohnhauses einschließlich Grundstück reduziert wird.</p> <p>Die Beseitigung einer Eiche wird bemängelt.</p>	<p>Der Teilungsentwurf aus dem Jahr 1985 hat keinerlei Rechtsverbindlichkeit und ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Ziel des Bebauungsplankonzeptes ist die Erhaltung der zentral gelegenen Hainbuchen und die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zum Schutz dieser Bäume. Daraus resultiert, dass die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Nordwesten des Plangebietes unter Einhalt der notwendigen Abstände gemäß Landesbauordnung an die Nachbargrundstücke heranrücken. Ein Schattenwurf durch die geplante Neubebauung findet jeweils in den (frühen) Morgenstunden statt und hat aufgrund der zeitlichen Begrenzung keine erheblichen Auswirkungen.</p> <p>Eine optische Beeinträchtigung der Gartensituation und Aufenthaltsqualität (gemessen an den am Standort üblichen Verhältnissen) wird jedoch nicht verkannt. Der Planentwurf wurde daher nach der 2. öffentlichen Auslegung überarbeitet und die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf einen Mindestabstand von den Nachbargrenzen von 6 m (vorher 3 m) zurückgenommen.</p> <p>Hierzu wurden die betroffenen Eigentümer beteiligt.</p> <p>Die angesprochenen Bäume betreffen nachbarliche Belange und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p>Im Übrigen hätte eine Bebauung entsprechend dem angeführten Teilungsentwurf zu einem deutlich höheren Baumverlust, insbesondere des ortsbildprägenden Hainbuchenbestandes geführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

<p><b>Schreiben vom 24.08.2009</b> (ingeschränkte Beteiligung)</p> <p>Es bestehen nach wie vor Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche auf einen Mindestabstand von 6 m stellt keine wesentliche Verbesserung dar.</p>	<p>Die Möglichkeiten, eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbau an der Spessartstraße und der Schwarzwaldstraße durch die bauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs zu vermeiden, wurden nochmals geprüft. Als Ergebnis wird eine weitere Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet einschließlich Garagen, Carports und Stellplätzen gegenüber den rückwärtigen Nachbargrenzen auf einen Abstand von mindestens ca. 10 m verbunden mit einer Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Modifizierung des Erschließungssystems und der Grünfläche (Anger) vorgeschlagen. Damit wird erreicht, dass auch an den Engstellen die Gartenbereiche aneinander angrenzen. Hierzu wurden die betroffenen Eigentümer beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>Es wird vorgeschlagen, die als zu erhalten festgesetzten Hainbuchen am Eingang zum Plangebiet, die teilweise schon nicht mehr intakt seien, zu entfernen und eine Doppelhausbebauung in der Flucht der vorhandenen Bebauung entlang des Stichweges von der Spessartstraße vorzusehen mit dem Ziel aneinandergrenzender Gartenbereiche.</p>	<p>Bei den beiden Hainbuchen handelt es sich auch im Zusammenhang mit den Hainbuchen im zentralen Bereich des Plangebiets um ortsbildprägenden ökologisch wertvollen Baumbestand, dessen Erhalt städtebauliches Ziel und mit einer baulichen Entwicklung des Blockinnenbereichs vereinbar ist. Damit gilt hier das Vermeidungsgebot im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Nach aktueller Überprüfung sind beide Hainbuchen vital und in gutem Zustand. Der hintere Baum weist zwar einen größeren, alten Stammschaden auf, der sich jedoch derzeit nicht negativ auf die Vitalität auswirkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Eine deutliche Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird angeregt.</p>	<p>Die o. a. Einhaltung eines Abstands von mindestens ca. 10 m zwischen Neubebauung und rückwärtigen Nachbargrenzen führt zu einer Verkleinerung und zu einer Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche verbunden mit einer Modifizierung des Erschließungssystems und der Grünfläche (Anger). Bei einer zulässigen Bautiefe von 12 bzw. 13 m wird keine Möglichkeit einer weiteren Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen. Auch wird das städtebauliche Ziel nicht erreicht, wenn eine Wirtschaftlichkeit der Erschließung nicht mehr gegeben ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Auf die Stellungnahme vom 19.12.2008 wird verwiesen.</p>	<p>s. o.</p>	<p>s. o.</p>



<p><b>4</b></p> <p><b>Ulrich Buntенbruch</b> <b>Schwarzwaldstraße 11, 52249 Eschweiler, 08.12.2008</b> (Posteingang)</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p><b>Schreiben vom 10.04.2006</b></p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 Zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und der Neubebauung wird ein Abstand von ca. 15 m eingehalten.</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>5</b></p> <p><b>Dietmar Körner</b> <b>Schwarzwaldstraße 13, 52249 Eschweiler, 05.12.2008</b></p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p><b>Schreiben vom 20.04.2006</b></p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2</p> <p><b>Elfriede und Dietmar Körner</b> <b>Schreiben vom 21.08.2009</b> (eingeschränkte Beteiligung)</p> <p>Es bestehen weiterhin Bedenken gegen den Bebauungsplan. Auf die vorangegangenen Schreiben wird verwiesen.</p> <p><b>Schreiben vom 27.09.2009</b> (erneute eingeschränkte Beteiligung)</p> <p>Es bestehen weiterhin Bedenken. Eine „Idylle“ wird zerstört.</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 Zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und der Neubebauung wird ein Abstand von ca. 14 m eingehalten.</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2</p> <p>s. o.</p> <p>s. o.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>s. o.</p> <p>s. o.</p>

<p><b>6</b></p>	<p><b>Gert Zimmermann</b> <b>Schwarzwaldstraße 23, 52249 Eschweiler, 23.12.2008</b></p> <p>Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, weil er einem Teilungsentwurf widerspricht, der eine Bebauung in der Flucht der Wohnhäuser Spessartstraße 17, 23 und 25 vorsah. Damit würden alte und neue Grundstücke mit ihren Gartenbereichen aneinandergrenzen. Zusätzlich könnte eine ca. 250 Jahre alte Eiche erhalten werden.</p> <p><b>Schreiben vom 02.05.2006</b></p> <p>Herr Zimmermann als Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans äußert Bedenken, da der Planentwurf der 1. öffentlichen Auslegung (mit einer Reduzierung der Bauflächen im südwestlichen Teil zugunsten von Grünflächen) im Gegensatz zu der Vorplanung steht. Es ist für ihn unverständlich, dass das Anlieger vieler Beteiligten sich einem Eigentümer unterzuordnen hat. Er schlägt vor, auf das bisherige Plankonzept zurück zu kommen, um seinen beiden Kindern zu ermöglichen, auf der vorhandenen Parzelle mit Zukauf von Bauland zu bauen.</p>	<p>Der Teilungsentwurf aus dem Jahr 1985 hat keinerlei Rechtsverbindlichkeit und ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Ziel des Bebauungsplankonzeptes ist die Erhaltung der zentral gelegenen Hainbuchen und die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zum Schutz dieser Bäume. Der daraus resultierende Versatz der Baufluchten wird dabei in Kauf genommen, führt aber auch zu einer städtebaulich wünschenswerten Platzbildung (Anger) im öffentlichen Raum. Eine Parzellierung gemäß dem Teilungsentwurf entspricht im Übrigen nicht zeitgemäßen Grundstücksgrößen. Die Eiche könnte zwar erhalten werden. Eine Bebauung entsprechend dem angeführten Teilungsentwurf hätte jedoch zu einem deutlich höheren Baumverlust, insbesondere des ortsbildprägenden Hainbuchenbestandes geführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>Theo Braun</b> <b>Schwarzwaldstraße 26, 52249 Eschweiler, 22.12.2008</b></p> <p>Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, weil er einem Teilungsentwurf aus dem Jahr 1985 widerspricht. Entgegen diesem Teilungsentwurf, bei dem die Gartenbereiche der Baugrundstücke aneinandergrenzen, ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine Bebauung unmittelbar südöstlich des Gartenbereichs des Einwen-</p>	<p>Der Planentwurf hat sich mehrfach im Verlauf des Verfahrens geändert. Dies hat nichts mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen zu tun, sondern mit dem Ziel, die wesentlichen Grünstrukturen, insbesondere den ortsbildprägenden vorhandenen Baumbestand im Plangebiet zu erhalten, was bei dem Vorentwurf nicht gewährleistet war.</p> <p>Aufgrund anderweitiger Bedenken wurde das Planverfahren jedoch auf der Grundlage einer alternativen Erschließungskonzeption weitergeführt. Der aktuelle, zur Beschlussfassung vorgesehene Planentwurf bezieht das angesprochene Flurstück zugunsten des Eigentümers wieder in das Baugebiet ein. Der Verlust wertvoller Grünstrukturen wird dabei zugunsten der Baulandentwicklung in Kauf genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>	

s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 3

<p>ders. Dadurch werden Lichtverhältnisse und Sonneneinstrahlung auf dem Grundstück erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Es wird die Ansicht geäußert, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes der Wiederverkaufswert des Wohnhauses einschließlich Grundstück reduziert wird.</p> <p>Die Beseitigung einer Eiche wird bemängelt.</p> <p><b>Schreiben vom 25.08.2009</b> (eingeschränkte Beteiligung)</p> <p>Es bestehen nach wie vor Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es wird angeregt, die gesamte nordwestliche Hauszeile einschließlich der Stichstraße nach Südosten zu verschieben, um aneinander angrenzende Gärten zu erreichen und den „sozialen Frieden“ in der Nachbarschaft zu erhalten.</p> <p>Eine deutliche Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird angeregt.</p> <p>Auf die Stellungnahme vom 22.12.2008 wird verwiesen.</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 und Nr. 3</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 3</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 3</p> <p>s. o.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>s. o.</p>
<p><b>8</b></p> <p><b>Hubert und Luise Graaf</b> Spessartstraße 7, 52249 Eschweiler, 25.04.2006</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>9</b></p> <p><b>Ulrich und Monika Kohl</b> Schwarzwaldstraße 9, 52249 Eschweiler, 15.04.2006</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

10	<b>Herbert Dohlen</b> <b>Schwarzwaldstraße 15, 52249 Eschweiler, 13.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11	<b>Volker Willms</b> <b>Schwarzwaldstraße 17, 52249 Eschweiler, 06.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
12	<b>Ralf und Martina Linzen</b> <b>Schwarzwaldstraße 19, 52249 Eschweiler, 18.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13	<b>Christiane Göbbels</b> <b>Schwarzwaldstraße 21, 52249 Eschweiler, 24.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
14	<b>Agnes Göbbels</b> <b>Schwarzwaldstraße 21, 52249 Eschweiler, 10.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2 <b>Schreiben vom 24.04.2006</b> Frau Göbbels ist Eigentümerin des Eckgrundstücks Schwarzwaldstraße/ Spessartstraße und wehrt sich gegen die zusätzliche neue Erschließung von der Spessartstraße. Sie vertritt die Meinung, dass sie dann ihren Garten nicht mehr zur Erholung nutzen kann und außerdem durch die geplanten Bäume das Grundstück verschattet würde.	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2  s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.  Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>Als Alternative schlägt Frau Göbbels eine Erschließung über die Oberstraße vor.</p> <p><b>Schreiben vom 04.05.2006</b></p> <p>Außerdem berichtet sie über bereits vorhandene Entwässerungsprobleme bei Starkregenereignissen und befürchtet eine Verschlechterung durch die zusätzliche Erschließung.</p>	<p>Eine Erschließung durch die geschlossene Bebauung in der Oberstraße ist städtebaulich nicht sinnvoll.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im vorhandenen Trennsystem über die Anschlüsse in der Spessartstraße. Reserven der Kanalisation sind vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung des anliegenden Grundstückes nicht zu erwarten ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>15</b></p>	<p><b>Erwin Bock</b> <b>Velauer Straße 3, 52249 Eschweiler, 30.04.2006</b></p> <p>Herr Bock wendet sich gegen die einseitige Ausweisung der Grünflächen und die Aufteilung seiner Flächen im Planentwurf der 1. öffentlichen Auslegung. Es ist für ihn unverständlich, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks der Veranlasser und Betreiber des Bebauungsplans ist und somit die Planung für sein Grundstück betreiben kann.</p>	<p>Die Ausweisung der Grünflächen im Planentwurf der 1. öffentlichen Auslegung ist nicht einseitig erfolgt, sondern entspricht der Lage des wertvollen Baumbestandes. Die weitestgehende Erhaltung dieses Baumbestandes war Planungsziel. Der Planentwurf hat sich mehrfach im Verlauf des Verfahrens geändert. Dies hat nichts mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen zu tun, sondern mit dem o. a. Ziel, die wesentlichen Grünstrukturen, insbesondere den ortsbildprägenden vorhandenen Baumbestand im Plangebiet zu erhalten, was bei dem Vorentwurf nicht gewährleistet war.</p> <p>Aufgrund anderweitiger Bedenken wurde das Planverfahren jedoch auf der Grundlage einer alternativen Erschließungskonzeption weitergeführt. Der aktuelle, zur Beschlussfassung vorgesehene Planentwurf bezieht die angesprochenen Flächen zugunsten des Eigentümers fast vollständig wieder in das Baugebiet ein. Der Verlust wertvoller Grünstrukturen wird dabei zugunsten der Baulandentwicklung in Kauf genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan 268 wird von der Stadt Eschweiler aufgestellt. Über die Inhalte der Planung entscheidet, auf der Grundlage eines Vorschlages der Verwaltung, der Stadtrat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

**Stellungnahme der Verwaltung  
Behörden**

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange**

Nr.	TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1	<p>Kreis Aachen 16.12.2008</p>	<p><b>A 70 – Umweltamt</b> <b>Immissionsschutz</b> Die Stellungnahme vom 16.05.2008 wird aufrechterhalten. Gutachten, die die Verträglichkeit der Schreineri und des landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen belegen, wurden den Unterlagen nicht beigelegt.</p> <p><b>Landschafts- und Naturschutz</b> Es wird bemängelt, dass der wertvolle Laubholzbestand erheblich reduziert und damit die Grundsätze der Eingriffsvermeidung/ -verminderung im Gegensatz zur ursprünglichen Planung nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan 268 handelt es sich um eine Ergänzung des bereits heute vorhandenen Wohngebietes, auf das die Schreineri schon immer Rücksicht zu nehmen hatte. Ein Konflikt wird daher durch die geplante dörfliche Wohnnutzung im Blockinnenbereich im Ortskern von Heilrath nicht ausgelöst. Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb im Südosten wurde verlagert und die Gebäude zu Wohnungen umgebaut. Eine WA-verträgliche zukünftige Nutzung der Scheune ist über das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB gesichert. Eine eventuelle Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist somit nur eingeschränkt möglich und nicht beabsichtigt.</p> <p>Sachverständigengutachten werden daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht für erforderlich gehalten. s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 8</p> <p>Auf der Grundlage einer vorangegangenen Planfassung (1. öffentliche Auslegung) wurde das Verfahren bereits bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt. Das damalige Plankonzept sah einen weitestgehenden Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen vor, hätte aber zu einer Erschließung entlang der rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung Schwarzwaldstraße mit zusätzlichen, allerdings geringfügigen Immissionsbelastungen der angrenzenden Grundstücke durch den Erschließungsverkehr geführt. Den erheblichen Bedenken der betroffenen Anwohner wurde gefolgt und auf eine Erschließung in diesem Bereich verzichtet. Bei einer Erschließung ausschließlich über die vorhandene</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p><b>A 70 - Umweltamt</b></p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> Die Entwässerung der anfallenden Schutz- und Niederschlagswässer ist der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen. § 51a LWG ist einzuhalten. Um Vorlage eines Entwässerungskonzeptes wird gebeten.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> Auf die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Aachen vom 27.07.2004 wird verwiesen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Einflüsse der Schreinerei und des landwirtschaftlichen Betriebes sowie sonstiger relevanter Anlagen auf das Plangebiet zu untersuchen.</p> <p><b>Landschafts- und Naturschutz</b> Der wertvolle Laubholzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist in Abstimmung mit der ULB zu erarbeiten.</p> <p><b>A 70 - Umweltamt</b></p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen / Hinweise aufgenommen werden:</p>	<p>Anbindung an die Spessartstraße ist ein über die Festsetzungen des Planentwurfs hinausgehender Baumerhalt nicht realisierbar. Der Verlust von Laubholzbestand wird zugunsten einer baulichen Entwicklung des Blockinnenbereichs in Kauf genommen. Das vorgeschlagene Plankonzept stellt dabei einen Interessenausgleich zwischen Baulandentwicklung, Grünerhalt und nachbarlichen Schutzansprüchen dar.</p> <p>Das Plangebiet wird im vorhandenen Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen, ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Das Regenwasser wird über vorhandene Leitungen in den Vorfluter Merzbach ortsnah eingeleitet. Das Plangebiet ist flächenmäßig in der erteilten Erlaubnis zur Einleitung erfasst.</p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 8</p> <p>s. o.</p> <p>s. o.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>16.05.2008</p>			
<p>25.04.2006</p>			



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</li> <li>Für die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer über die Regenwasserkanalisation zum Hehrather Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 7 WHG erforderlich.</li> </ul> <p><b>Landschafts- und Naturschutz</b>          Zum Planentwurf der 1. öffentlichen Auslegung bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages eingehalten werden und die externe Kompensationsfläche dauerhaft per städtebaulichen Vertrag als Grünland gesichert wird. Um Übersendung des städtebaulichen Vertrages wird gebeten.</p> <p><b>A 70 - Umweltamt</b></p> <p><b>Landschafts- und Naturschutz</b>          Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans (frühzeitige Beteiligung) bestehen erhebliche Bedenken. Den wertvollen Baumbestand größtenteils in die Planung zu integrieren ist grundsätzlich begrüßenswert; aus der Erfahrung heraus muss dies jedoch als unrealistisch bezeichnet werden, da zwischen der Bebauung infolge der zukünftigen Verkehrssicherungspflicht eine sukzessive Entfernung der Gehölze zu erwarten ist und die Bautätigkeiten zu erheblichen Beeinträchtigungen im Wurzelbereich der Gehölze führen. Eine Bebauung sollte daher nur auf der großen Freifläche im Norden mit Erschließung aus nördlicher Richtung erfolgen. Die restliche Fläche sollte als Grünfläche für die Bürger belassen werden.</p> <p>Der große Gehölzbestand mit angrenzenden wertvollen Strukturen lässt hier evtl. streng oder besonders geschützte Tierarten der Bundesartenschutz-</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag zur Umsetzung der externen Kompensation wird vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abgeschlossen. Eine Ausfertigung wird dem Kreis Aachen zur Verfügung gestellt</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>30.07.2004</p>	<p><b>Landschafts- und Naturschutz</b>          Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans (frühzeitige Beteiligung) bestehen erhebliche Bedenken. Den wertvollen Baumbestand größtenteils in die Planung zu integrieren ist grundsätzlich begrüßenswert; aus der Erfahrung heraus muss dies jedoch als unrealistisch bezeichnet werden, da zwischen der Bebauung infolge der zukünftigen Verkehrssicherungspflicht eine sukzessive Entfernung der Gehölze zu erwarten ist und die Bautätigkeiten zu erheblichen Beeinträchtigungen im Wurzelbereich der Gehölze führen. Eine Bebauung sollte daher nur auf der großen Freifläche im Norden mit Erschließung aus nördlicher Richtung erfolgen. Die restliche Fläche sollte als Grünfläche für die Bürger belassen werden.</p> <p>Der große Gehölzbestand mit angrenzenden wertvollen Strukturen lässt hier evtl. streng oder besonders geschützte Tierarten der Bundesartenschutz-</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde im Verfahren mehrfach überarbeitet. Den Bedenken des Kreises wurde zunächst weitgehend gefolgt. Das betreffende Plankonzept (1. öffentliche Auslegung) wurde jedoch aufgrund von Bürgerbedenken gegen eine nördliche Erschließung wieder aufgegeben und ein 3. Plankonzept mit dem Ziel eines Interessenausgleichs entwickelt (2. öffentliche Auslegung).          s. o.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Der große Gehölzbestand mit angrenzenden wertvollen Strukturen lässt hier evtl. streng oder besonders geschützte Tierarten der Bundesartenschutz-</p>	<p>In Abstimmung mit der ULB wurde eine artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung durchgeführt. Streng bzw. besonders geschützte Tierarten wurden im Bereich des</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

		<p>verordnung vermuten. Ein mögliches Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Tierarten (für den alten Baumbestand typische Fauna wie z.B. Steinkauz) ist im Rahmen des Bebauungsplans zu klären.</p>	<p>Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.</p>	
<b>2</b>	<p><b>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b> 26.11.2008</p>	<p>Aus Sicht der Landwirtschaftskammer sollte auf den ökologischen Ausgleich verzichtet werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Landwirtschaft durch den Ausgleich wertvolle Produktionsflächen verloren gehen.</p>	<p>Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt im Ermessen der Kommune. Da die Planung aufgrund der Wertigkeit der Fläche einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde entschieden, den Bebauungsplan nicht nach § 13a BauGB, sondern im regulären Verfahren mit Umweltprüfung und naturschutzrechtlichem Ausgleich zu entwickeln. Der Eigentümer der Flächen ist auch gleichzeitig der bewirtschaftende Landwirt. Insofern ist gewährleistet, dass er mit der Umwandlung von Acker- in Weideflächen einverstanden ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>13.04.2006</p>	<p>Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche „Umwandlung von Acker- in Weidefläche“ kann nur dann befürwortet werden, wenn dadurch dem bewirtschaftenden Landwirt keine Nachteile entstehen.</p>	<p>s. o.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
	<p>14.07.2004</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden.</p>	<p>Da eine bauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs in keinem Fall zu einer ökologischen Aufwertung führt, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<b>3</b>	<p><b>EBV GmbH</b> 28.11.2008</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der EBV- Berechtigten Steinkohle. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) 2 BauGB ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis ist für den Bebauungsplan nicht relevant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>4</b>	<p><b>EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH</b> 03.12.2008</p>	<p>Bezüglich der Erdgasversorgung steht eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung.</p>	<p>Die Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung kann derzeit nicht beurteilt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>5</b></p> <p><b>Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW</b> 16.05.2008</p>	<p>Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld 'Glückauf IV', über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 248“ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld ‚Christine‘ mit jeweils unterschiedlichen Eigentümern. Im Bereich der Planungsfläche ist kein Bergbau dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher wird empfohlen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen eine Stellungnahme der Rheinbraun AG einzuholen.</p>	<p>Die EBV AG und die RWE Power wurden am Bebauungsplanverfahren beteiligt, über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten wurde nicht informiert. Die dritte Bergwerksfeld-Eigentümerin, die Gewerkschaft Adler in Essen, wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt. Hierbei stellte sich heraus, dass die Gewerkschaft seit ca. einem Jahr nicht mehr existiert und es demnach keinen Eigentümer mehr gibt. In Übereinstimmung mit der Abteilung Bergbau und Energie wird dieses Bergwerksfeld als erloschen betrachtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>6</b></p> <p><b>RWE Power</b> 06.05.2008</p> <p>28.07.2004</p>	<p>Auf die Stellungnahmen vom 28.07.2004 und 13.01.2004 wird verwiesen.</p> <p><b>Grundwassermissstelle</b> Im Planungsbereich des Bebauungsplanes 268 befindet sich die aktive Grundwassermissstelle 86288. Es ist sehr wichtig, die aktive Grundwassermissstelle zu erhalten bzw. während evtl. Baumaßnahmen zu sichern. Mit dieser Messstelle werden seit 1966 die Bewegungen der Grundwasserspiegel beobachtet. Es wird darum gebeten, die Baukörper so zu verlegen, dass die Grundwassermissstelle erhalten bleibt.</p>	<p>Die Stellungnahme der RWE Power wurde eingeholt. Auf Nachfrage teilte die RWE Power mit, dass die Grundwasserentwicklung im Plangebiet Gegenstand der Prüfung war und diesbezüglich von dort aus keine Bedenken bestehen. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet wieder eine Grundwasserlandschaft einstellen wird, wie sie ursprünglich (vor dem Tagebau) vorhanden war. Vor dem Tagebau lag das Grundwasser in einer Tiefe von mehr als 3 m unter Geländeoberkante. Da auch künftig kein höherer Grundwasserspiegel zu erwarten ist, bestehen im Hinblick auf eine Bebauung seitens der RWE Power keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p><b>Humose Böden</b>          Nach der Bodenkarte NRW weist ein Teil des Plan- gebietes Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diese Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig. Die Teilfläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan als Fläche zu kennzeichnen, die bei einer Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erfordert. Auf entsprechende DIN-Vorschriften und die Bestimmungen der BauO NW ist hinzuweisen.</p>	<p>Eine entsprechende Kennzeichnung der Teilfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>7  <b>IHK Aachen</b>          30.07.2004</p>	<p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird vorgeschlagen statt des Reinen Wohngebietes (WR) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.</p>	<p>Das Plangebiet wurde entsprechend der umliegenden Bebauung an der Spessartstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>8  <b>Staatliches Umweltamt Aachen</b>          27.07.2004</p>	<p><b>Immissionsschutz</b>          Das geplante Wohngebiet (Vorentwurf/ frühzeitige Beteiligung) ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen.          Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Derartige Gebiete haben einen Anspruch darauf, von allen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können.          In der TA Lärm sind für diese Wohngebiete sehr niedrige Lärm-Immissionswerte festgelegt.</p> <p>Sollten die dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb erteilten Bau-/Nutzungsgenehmigungen nicht erloschen sein bzw. die genehmigten Nutzungen jederzeit wieder aufgenommen werden können, ist der genehmigte Nutzungsumfang zu ermitteln und durch Sachverständige zu untersuchen, mit welchen Lärm- und / oder Geruchsmissionen in dem geplanten Baugebiet zu rechnen ist.</p>	<p>In dem aktuellen, zur Beschlussfassung vorgesehenen Planentwurf ist das Plangebiet entsprechend der umliegenden Bebauung an der Spessartstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.          Diese Festsetzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergang zu dem vorhandenen Dorfgebiet der Oberstraße und entspricht dem Charakter der benachbarten Wohngebiete.</p> <p>Die Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sind zu Wohnungen umgebaut worden, die ehemalige Scheune wird nicht genutzt. Der Eigentümer ist der Veranstalter des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

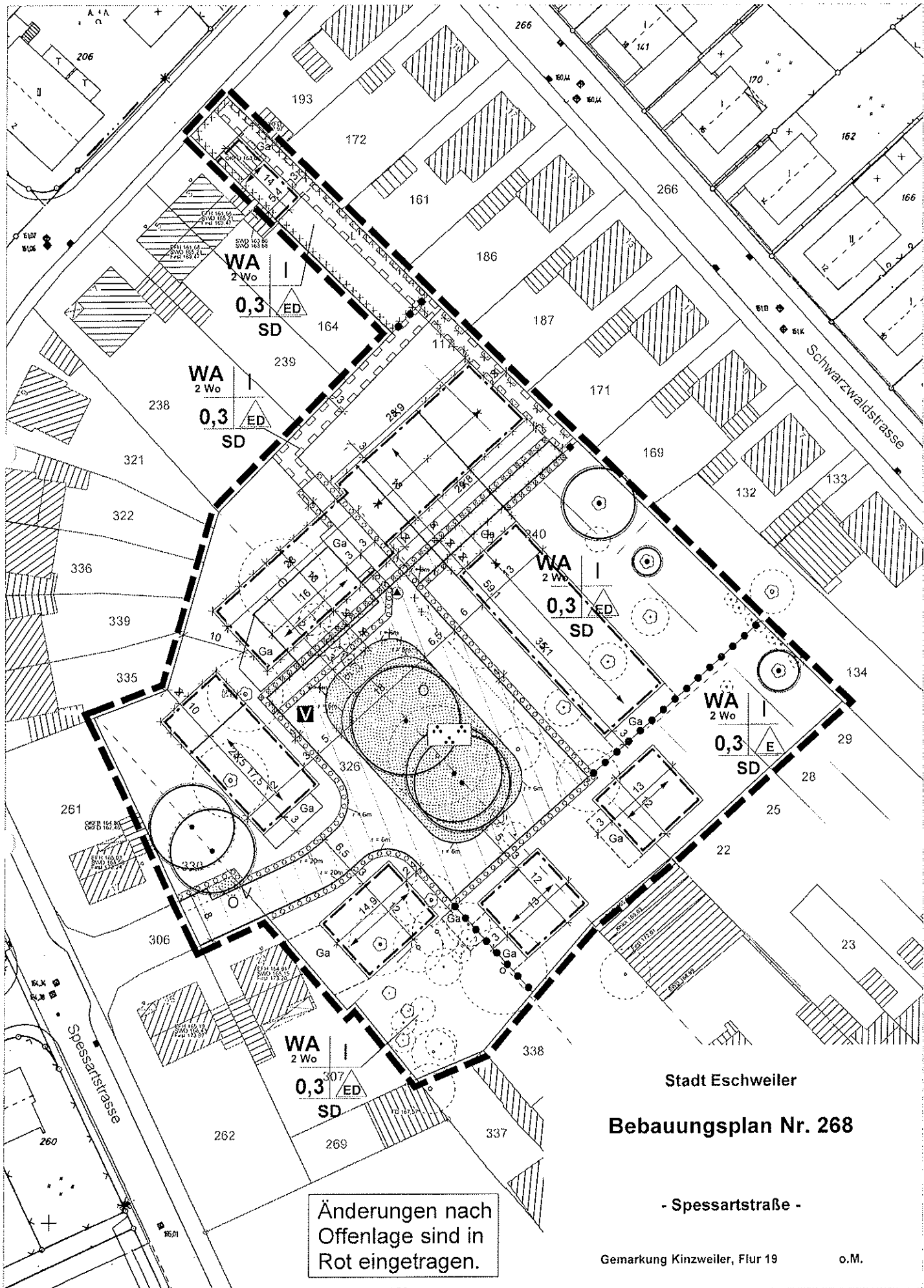
	<p>Bezüglich des benachbarten Schreinereibetriebes an der Spessartstraße wird auf den Schutzabstand von mindestens 100 m zwischen Reinen Wohngebieten und holzverarbeitenden Betrieben nach dem Abstandserrlass NRW hingewiesen. Der Möbeldesigner unterschreitet den Schutzabstand wesentlich. Die von dem Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchs-Immissionen sind deshalb ebenfalls durch Sachverständige untersuchen zu lassen.</p> <p>Aufgrund der niedrigen im WR - Gebiet nach TA Lärm zugelassenen Immissionswerte ist es erforderlich, dass auch Betriebe oder Anlagen, die in der weiteren Umgebung liegen, mit in die Lärmbetrachtungen einbezogen werden. Die im Umkreis des geplanten Wohngebietes liegenden Landwirte und sonstigen umweltrelevanten Betriebe sind zu ermitteln und zu untersuchen. Die Vorschriften der TA Lärm erfordern es, dass die Gesamtbelastung eines Immissionsortes ermittelt und bewertet wird.</p> <p>Die Ermittlungen und Untersuchungen zur Lärm- und Geruchssituation in dem geplanten Baugebiet sind dem StUA zur Prüfung zu übersenden</p>	<p>An der Spessartstraße befinden sich im Allgemeinen Wohngebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans mehrere Wohnhäuser, die bis zu 20 m an den Schreinereibetrieb heranrücken.</p> <p>Am Schreinereibetrieb wurden aufgrund von Anliegerbeschwerden bereits 1994 Lärmpegelmessungen durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt durchgeführt. Eine Überschreitung der im WA zulässigen Werte wurde dabei nicht festgestellt. Auf dieser Grundlage und unter der Maßgabe, dass das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird, ist ein Immissionskonflikt mit der geplanten Bebauung bei einem Mindestabstand zur Plangebietsgrenze von 50 m auszuschließen.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Schreinereibetrieb inzwischen verkleinert und in dem Gebäudeteil, das dem Plangebiet zugewandt ist, eine Wohnung eingerichtet wurde.</p> <p>Sonstige Anlagen, die bei der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.</p> <p>Ermittlungen und Untersuchungen durch Sachverständige sind aus den o. g. Gründen nicht notwendig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
--	---	--	--

<p>15.01.2004</p>	<p><b>Bergbau</b> Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone. Aufgrund der großräumigen Grundwasserabsenkungen sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Zuständig ist das Bergamt Düren.</p>	<p>Das Bergamt Düren wurde beteiligt. Eine Äußerung der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW mit Hinweis auf die Beteiligung von RWE Power liegt vor.</p> <p>Auf Nachfrage teilte die RWE Power mit, dass sowohl die Grundwasserentwicklung im Plangebiet als auch die Störungszone Gegenstand ihrer Prüfung war und diesbezüglich von dort gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>zur Grundwasserabsenkung s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 5</p> <p>Bei der durch das Plangebiet verlaufenden Störungszone handelt es sich um eine kleinere Randverwerfung, die von der Sandgewandstörung abzweigt. An dieser Randverwerfung konnten bislang keine tektonischen Bewegungen gemessen werden, so dass auch hier in Bezug auf eine Bebauung keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>9 <b>Landschaftsverband Rheinland</b> 01.09.2004</p>	<p>Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalsschutzes 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 stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung.</p> <p>Unabhängig davon wird darum gebeten, sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.</p>	<p>Nach den Erkenntnissen des Fachamtes gibt es derzeit keine begründeten Vermutungen zu Bodendenkmälern im Bereich des Bebauungsplans. Das Denkmalschutzgesetz NW bzw. seine §§ 15 „Entdeckung von Bodendenkmälern“ und 16 „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“ entfalten ihre Wirkung zwar gegenüber jedermann, zur Information der zukünftigen Bauherren wird ein entsprechender Hinweis auf die allgemeine Sicherungspflicht beim Auftreten von Bodendenkmalfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplanentwurf 268**  
**- Spessartstraße -**







Stadt Eschweiler

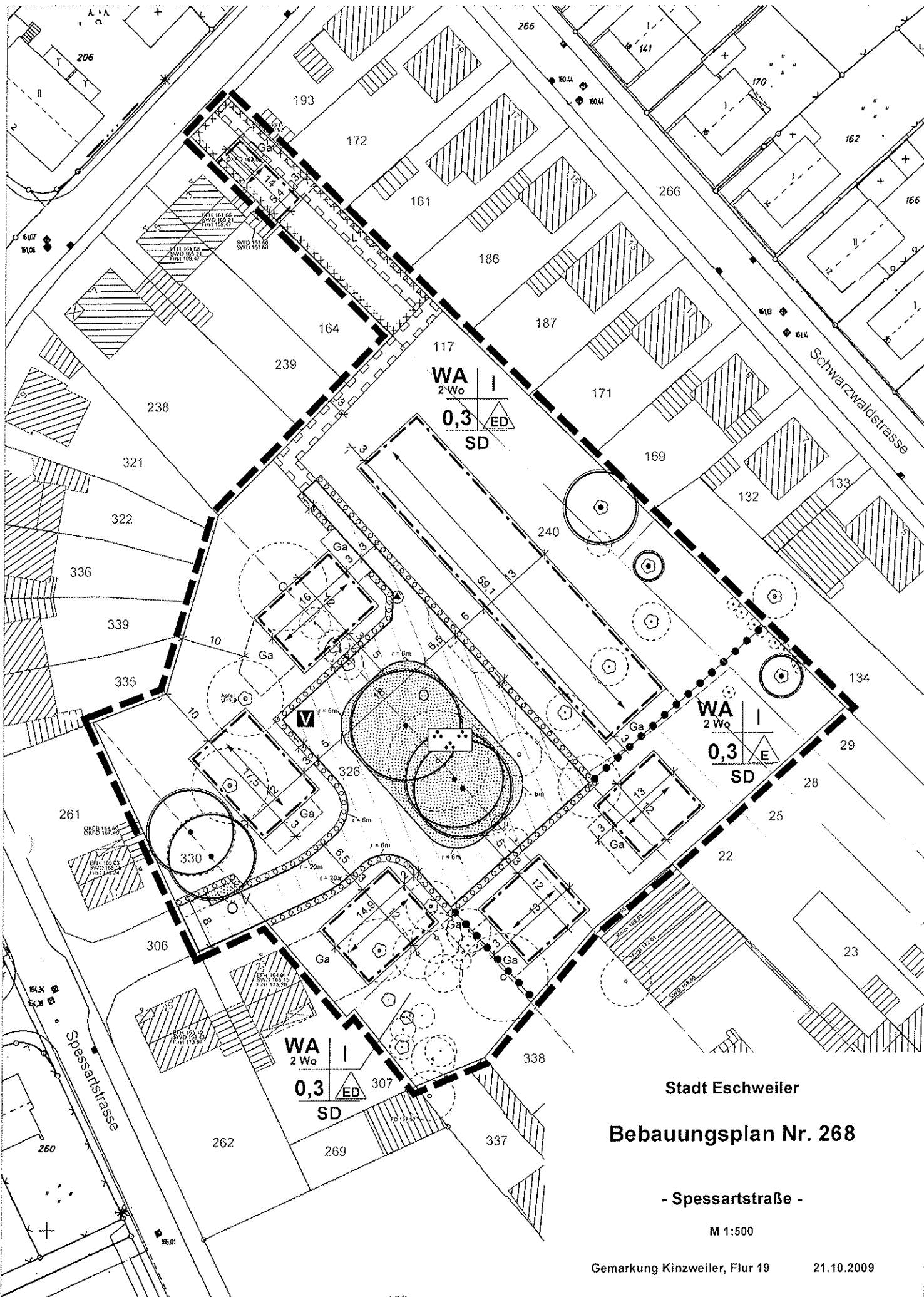
**Bebauungsplan Nr. 268**

- Spessartstraße -

Gemarkung Kinzweiler, Flur 19

o.M.

Änderungen nach  
Offenlage sind in  
Rot eingetragen.



Stadt Eschweiler


**Bebauungsplan Nr. 268**

- Spessartstraße -

M 1:500

## Erläuterung der verwendeten Planzeichen




### 1. Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude




### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	GRZ Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse



### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze



### 4. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich





### 5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung Parkanlage
V	Zweckbestimmung Verkehrsgrün


### 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Flächen zum Anpflanzen von Hecken (siehe textl. Festsetzungen unter A5.)
	Erhaltung von Bäumen





### 7. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen


### 8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

	Hauptfahrdichtung
SD	Satteldach

### 9. Sonstige Darstellungen

	Vorschlag Parkplätze
	Grundwassermessstelle (siehe Hinweise)
	Bestandsbäume (Kronentraufbereich) Laub- und Nadelbäume
	Bestandsbäume (Kronentraufbereich) Obstbäume

### 10. Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind
---	--

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 268  
- SPESSARTSTRASSE -**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****A 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 maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Erdgeschoßhöhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
mindestens + / - 0,0 m maximal + 0,5 m	maximal + 4,5 m	maximal + 10,0 m

Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze, die der Traufseite des zukünftigen Gebäudes zugewandt ist.

Als Erdgeschoßhöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.

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

Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

**5. Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind einzeilige Heckenpflanzungen mit 4 Stck / lfm., Mindestqualität 80 – 100 cm hoch der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) vorzunehmen. Für Zufahrten und Zugänge können pro Grundstück insgesamt maximal 4 laufende Meter unbepflanzt bleiben.

**6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Alle als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ zu sichern.

Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume sind keine baulichen Anlagen, Versiegelungen und Bodenbefestigungen zulässig.

**7. Höhenlage zu erhaltender Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 3 BauGB)**

Für den Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume wird die Geländehöhe entsprechend der vorhandenen Geländehöhe festgesetzt.

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauONW****1. Dachgestaltung bei Doppelhäusern**

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

**2. Farbe der Dacheindeckung**

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

**3. Grundstückseinfriedungen**

Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsfläche sind nur in Form der festgesetzten Hecken zulässig.

**KENNZEICHNUNGEN****Humose Böden**

Ein Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, aufgrund der Bodenbeschaffenheit erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastungen des Baugrundes‘ und der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## HINWEISE

### 1. **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.

### 2. **Grundwassermessstelle**

Im Plangebiet ist die aktive Grundwassermessstelle 86288 der RWE Power AG eingetragen. Die Grundwassermessstelle liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und ist zu erhalten sowie während der Baumaßnahme zu sichern.

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 268**  
**- SPESSARTSTRASSE -**

BEGRÜNDUNG  
TEIL A

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS



## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

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

#### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3. PLANUNGSINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage‘
- 3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.8 Erhaltung von Bäumen
- 3.9 Immissionsschutz

#### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- 4.1 Dachform und -farbe
- 4.2 Stellung baulicher Anlagen

#### **5. KENNZEICHNUNGEN**

#### **6. HINWEISE**

#### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

#### **8. AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

#### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet in der Gemarkung Kinzweiler, Flur 19, umfasst die Flurstücke 330, 117 sowie Teile aus 22, 25, 28, 29, 240, 306, 326 und 338. Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Blockinnenbereich zwischen Oberstraße im Südosten, Schwarzwaldstraße im Nordosten und Spessartstraße im Norden und Westen. Das Plangebiet grenzt im Westen über die vorhandene Straßenparzelle 306 und im Norden mit der Parzelle 117 an die Spessartstraße.

Ziel der Planung ist u. a. die Einbeziehung aller bebaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung am 12.02.2004 eine Eigentümerversammlung durchgeführt, auf der die vorgenannte Plangebietsabgrenzung mit den Beteiligten abgestimmt wurde.

### **1.2 Heutige Situation**

Das Plangebiet liegt im Bereich der dörflich geprägten Ortsmitte von Hehlrath. Es besteht zu ca. 80 % aus ehemaligen Hausweiden, zu ca. 20 % aus typischen Hausgartenflächen. Die dörfliche Altbebauung an der Oberstraße ist abschnittsweise geschlossen und überwiegend zweigeschossig. Zwei ehemalige große Hofanlagen, von denen eine im 2. Weltkrieg zerstört und nicht wieder aufgebaut wurde, grenzen unmittelbar an das Plangebiet (Parzellen 240 und 326). Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben. Die Weideflächen dienen gelegentlich als Pferdeweide. Entlang der Spessartstraße und Schwarzwaldstraße hat sich eine Wohnbebauung in Form von überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäusern) entwickelt.

An der Oberstraße / Spessartstraße befindet sich ein Kinderspielplatz. Dem Spielplatz gegenüber liegt an der Spessartstraße (Haus Nr. 50) ein Schreinereibetrieb (Abstand ca. 50 m zur Plangebietsgrenze). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Oberstraße liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Abstand ca. 100 m zur Plangebietsgrenze).

Die Weideflächen im Plangebiet sind von einem typischen alten Laub- und Obstbaumbestand, insbesondere von einer markanten Baum- und Strauchreihe entlang der Grenze der Parzellen 240 / 326 geprägt.

Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes leicht von ca. 161,50 m ü. NN am nördlichen Straßenanschluss an die Spessartstraße auf ca. 163,50 m ü. NN am südlichen Rand des Plangebietes an. Im Bereich der vorhandenen Stichstraße im Südwesten liegt die Straße ca. 164,00 m ü. NN und damit ca. 0,80 m über Geländeneiveau.

### **1.3 Planungsanlass und Ziel**

Innerhalb des Plangebietes soll eine Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden, die sich in den dörflichen Charakter Hehlraths und in die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Ziel der Planung ist dabei, den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand soweit wie möglich in die Planung einzu-

beziehen und den durchgrünten Charakter des Plangebietes zu erhalten.

Durch das neue Wohngebiet werden Wohnbauflächen insbesondere zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

#### **1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen**

Der von der Landesplanungsbehörde genehmigte 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.

## **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Mit dem städtebaulichen Konzept, das dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, wird der Innenbereich zwischen Oberstraße, Schwarzwaldstraße und Spessartstraße erschlossen und einer Bebauung zugeführt, die sich im Charakter und der Dichte in die dörfliche Umgebung einfügt und an der Bebauung entlang der Spessart- und Schwarzwaldstraße orientiert.

Mit dem vorhandenen Straßenstich im Westen von der Spessartstraße aus ist die potentielle Erschließung des Plangebietes bereits vorgegeben. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes 268 berücksichtigt insbesondere den prägenden Baumbestand der Baumreihe, die sich entlang der Grenze der Parzellen 240 / 326 erstreckt.

Die hier vorhandenen großkronigen Hainbuchen liegen zukünftig innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, die von der Erschließungsstraße komplett umfahren wird. Von dieser Umfahrung zweigt im Nordwesten eine Stichstraße ab, über die die Erschließung des nordöstlichen Teilbereiches sichergestellt wird. Um den baumbestandenen Anger werden eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser jeweils mit Satteldach gruppiert. Die geringere Dichte des Plangebietes (GRZ 0,3) und die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der Umgebung.

Auf den Grundstücken werden jeweils die notwendigen privaten Stellplätze hergestellt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden insgesamt fünf öffentliche Parkplätze angeboten.

Zur räumlichen Fassung des Angers und der verbindenden Erschließungsstraße zur Spessartstraße werden entlang der vorgenannten Verkehrsflächen Heckenpflanzungen vorgesehen.

## **3. PLANUNGSINHALT**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) fest-

gesetzt. 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, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Zur Sicherung der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird in Verbindung mit den oben genannten Nutzungseinschränkungen sichergestellt, dass die bei der Planung der Erschließungsstraße zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung (Ziel-, Quell- und Parkverkehre etc.) 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 baumbestandenen, ehemals von Hausweiden geprägten, dörflichen Innenbereich gewährleistet. Für die eingeschossig bebaubaren Grundstücke wird keine Höchstgrenze der GFZ vorgesehen, weil die Ausnutzung hinreichend durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt ist.

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung sowie im Hinblick auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt. Weiter werden aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes konkrete Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wie Erdgeschoss-, 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, wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Südöstlich des Angers werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die gewählten Bautiefen von 12,0 m und 13,0 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.

Zwischen Neubebauung und rückwärtigen Grenzen der Nachbargrundstücke (Gartenbereich) wird ein Mindestabstand von ca. 10 m überall eingehalten. Größere Abstände sind an den Engstellen im Plangebiet unter Beibehaltung des Plankonzeptes und angemessener Grundstücksgrößen nicht möglich. Damit ist neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Abständen auch unter sozialen Gesichtspunkten und zur Vermeidung eventueller Verschattungen ein ausreichender Abstand zur Bestandsbebauung gewährleistet.

### **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 sowie in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die ausreichend dimensionierte Spessart- bzw. Schwarzwald- und Oberstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen 8 m breiten Anschluss an die Spessartstraße. Dieser Anschluss wird innerhalb des Plangebietes auf eine 6 m breite Fahrbahn mit einem 2 m breiten seitlichen Parkstreifen aufgeteilt. Die Verkehrsfläche wird im Einmündungsbereich in den Anger auf 6,5 m aufgeweitet. Die Breite der Umfahrung variiert zwischen 5 m und 6,5 m, wobei im Bereich der 6,5 m breiten Verkehrsfläche 2 m für öffentliche Parkplätze vorgesehen sind. Die Grünfläche wird derart ausgerundet, dass sie bequem von Müllfahrzeugen umfahren werden kann.

### **3.6 Öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage‘**

Der zentrale Bereich des Plangebietes mit drei zu erhaltenden großkronigen Hainbuchen ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ vorgesehen. Mit der Anlage eines ‚Angers‘ besteht die Möglichkeit, den Baumbestand auch bei einer zentralen Erschließung des Baugebietes zu erhalten.

### **3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um den Bereich des Angers und der Haupteinschließung räumlich zu fassen, wird entlang der Verkehrsflächen eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die Hecke kann für Durchfahrten und Durchgänge insgesamt auf 4 m Länge pro Grundstück unterbrochen werden. Zusätzlich dienen die Heckenpflanzungen der Durchgrünung und der Grünvernetzung des Plangebietes.

### **3.8 Erhaltung von Bäumen**

Die Erhaltung der ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Hainbuchen am Eingang des Plangebietes und im zentralen Bereich ist städtebauliches Ziel und wesentliches Element der Plankonzeption. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden im rückwärtigen

Gartenbereich der Neubebauung 3 weitere Obstbäume (1 Kirsche, 2 Äpfel) als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Rahmen des Plankonzeptes nicht realistisch. Zur Sicherung des Baumbestandes wird neben der Festsetzung der Erhaltung die Höhenlage unterhalb des Kronentraufbereiches entsprechend der heutigen Geländehöhe festgesetzt.

### **3.9 Immissionsschutz**

Unmittelbar benachbart zum Plangebiet liegt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Die dazugehörigen Gebäude sind zu Wohnungen umgebaut worden, die ehemalige Scheune im rückwärtigen Grundstücksbereich wird nicht genutzt. Eine WA-verträgliche zukünftige Nutzung des Nebengebäudes ist gesichert über das Einfügungsgebot des § 34 BauGB und das in diesem Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

An der Spessartstraße liegt eine Schreinerei. Die umgebende Wohnbebauung rückt bis zu 20 m an den Betrieb heran und liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Am Schreinereibetrieb wurden aufgrund von Anliegerbeschwerden bereits 1994 Lärmpegelmessungen durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt durchgeführt. Eine Überschreitung der im WA zulässigen Werte wurde dabei nicht festgestellt.

Auf dieser Grundlage und unter der Maßgabe, dass das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird, ist ein Immissionskonflikt mit der geplanten Bebauung bei einem Mindestabstand zur Plangebietsgrenze von 50 m auszuschließen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Schreinereibetrieb inzwischen verkleinert und in dem Gebäudeteil, der dem Plangebiet zugewandt ist, eine Wohnung eingerichtet wurde.

Sonstige Anlagen, die bei der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachform und -farbe**

Die Dachform in dem relativ kleinen Plangebiet wird auf das traufständige Satteldach beschränkt, um eine einheitliche Grundstruktur der geplanten Bebauung und deren Einfügung in die unmittelbare Umgebung zu gewährleisten.

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

### **4.2 Stellung baulicher Anlagen**

Die traufständige Festlegung der Firstrichtung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Ziel ist eine homogene Gestaltung der Dachlandschaft insbesondere im Bereich des Angers.

## **5. KENNZEICHNUNGEN**

Ein Teil des Plangebietes weist humoses Bodenmaterial auf. Da humose Böden empfindlich gegen Bodendruck und i.A. kaum tragfähig sind, wird dieser Teil als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind.

## **6. HINWEISE**

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.

Zur Beobachtung der Entwicklung des Grundwasserpegels befindet sich im Plangebiet eine Grundwassermessstelle von RWE Power. Diese ist zu erhalten und wird entsprechend dargestellt.

## **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich eines ausgebauten Trennsystems und wird an den vorhandenen Schmutzwasser- und den vorhandenen Regenwasserkanal in der Spessartstraße angeschlossen. Um eine Druckleitung zu vermeiden, werden die Kanäle unterhalb der nordwestlichen Stichstraße und einer Fläche mit entsprechendem Leitungsrecht entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze Richtung Spessartstraße geführt.

Für das Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Das Ergebnis ist, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist. Das Regenwasser wird stattdessen über das vorhandene Netz ortsnah in den Vorfluter Merzbach eingeleitet. Die Erschließung des Plangebietes ist flächenmäßig in der Berechnung zur Einleitung des Niederschlagswassers berücksichtigt und somit sowohl technisch möglich als auch wasserrechtlich genehmigt.

### **7.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Falls notwendige, freiwillige Grundstücksregelungen nicht erreicht werden können, behält sich die Stadt Eschweiler vor, ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB einzuleiten.

### **7.3 Heckenanpflanzungen**

Die Stadt Eschweiler behält sich das Recht zur Durchsetzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Festsetzungen durch Anordnung von Pflanzgeboten nach § 178 BauGB vor.

## 8. AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB bzw. § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser. Darüber hinaus geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Mit der geplanten Bebauung des Plangebietes ist ein Eingriff verbunden, der - ohne Aufgabe der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines Wohngebietes an diesem Standort - grundsätzlich nicht zu vermeiden ist. Andererseits handelt es sich bei dem Eingriff um eine Siedlungsverdichtung im Innenbereich gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen in Randlage, die damit städtebaulichen Grundsätzen entspricht. Durch die geplante Art und Anordnung der Bebauung und deren geringere Dichte (GRZ 0,3) insbesondere zum Zweck der Erhaltung des wertvollen Baumbestandes wird ein übermäßiger Eingriff in Natur und Landschaft vermieden.


Mit den festgesetzten Maßnahmen können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Umwandlung von Acker- in Weidefläche vorgesehen. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.



## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

• <b>Gesamtfläche</b>	<b>BBL</b>	<b>8.250 m<sup>2</sup></b>
• <b>Bestehende Bauflächen</b> (bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar)		<b>381 m<sup>2</sup></b>
• <b>Bruttobauland</b>	<b>BBL</b>	<b>7.869 m<sup>2</sup></b>
• <b>Nettobauland</b>	<b>NBL</b>	<b>6.351 m<sup>2</sup></b>
• <b>Verkehrsflächen</b>	<b>VF</b>	<b>993 m<sup>2</sup></b>
• <b>Grünflächen</b>	<b>GF</b>	<b>525 m<sup>2</sup></b>
- zentrale Grünfläche		516 m <sup>2</sup>
- Verkehrsgrün		9 m <sup>2</sup>
• NBL / BBL		80,7 %
• VF / BBL		12,6 %
• GF / BBL		6,7 %
• <b>Hauseinheiten</b>		<b>max. 14</b>
Einzelhäuser	mind. 2	
Doppelhaushälften	max. 12	

Eschweiler, den 22.10.2009

  
Blasberg

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 268**  
**- SPESSARTSTRASSE -**

BEGRÜNDUNG  
TEIL B

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL B: UMWELTBERICHT**

#### **1. EINLEITUNG**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

#### **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

- 2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima
- 2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.5 Erneuerbare Energien
- 2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.7 Planungsalternativen

#### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

- 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung
- 3.3 Zusammenfassung

## 1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 268 ‚Spessartstraße‘ wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan 268 ‚Spessartstraße‘ in Eschweiler-Hehlrath wird der Blockinnenbereich zwischen den Straßen Oberstraße, Schwarzwaldstraße und Spessartstraße überplant. Die Flächen bestehen heute zu ca. 80 % aus ehemaligen Hausweiden und zu ca. 20 % aus ortstypischen Hausgartenflächen. Durch den Bebauungsplan wird innerhalb des Blockinnenbereiches eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes, das insbesondere der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnbauflächen dient. Innerhalb des Plangebietes soll ein familienfreundliches Wohngebiet konzipiert werden, das sich in den Bestand einfügt und wesentliche Teile der vorhandenen und erhaltenswerten Gehölzstrukturen in die Planung einbezieht. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA mit einer GRZ von 0,3 und einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von insgesamt 14 Wohnhäusern in Einzel- und Doppelhausbebauung.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

#### *Regionalplan*

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

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes werden auch keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

### *Landschaftsgesetz*

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

### *Eingriffsregelung*

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Mit dem Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ausgeglichen.

### *Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraum-spezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

### *Lärmschutz*

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB).

### **2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Das Plangebiet zählt naturräumlich zur Haupteinheit der Jülicher Börde als Untereinheit zur Aldenhovener Platte. Unmittelbar westlich schließt sich das Herzogenrather Lößgebiet an.

Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes leicht von ca. 161,50 m ü. NN am nördlichen auf ca. 163,50 m ü. NN am südlichen Rand des Plangebietes an.

Aus Sicht der realen Vegetation besteht das Plangebiet im Wesentlichen aus folgenden Biotoptypen bzw. Pflanzenbeständen:

1. Die Nutzung als Pferdeweide, die von Hausgartenflächen umrahmt wird, bestimmt flächenmäßig den eigentlichen Charakter dieser Fläche, sie nimmt ca. 80 % der Flächen des Plangebietes ein. Biotoptyp ist hier die Fettweide mit entsprechender Artenarmut mit unterschiedlichen Vegetationshöhen der Grasgesellschaft.
2. Eine Baum- und Strauchreihe entlang der Grenze der Parzellen 326 und 240 prägt räumlich das Bild des zu betrachtenden Raumes einschließlich der umgebenden Hausgärten mit hohen Wohnumfeldfunktionen aufgrund der Maturität der Gehölze. Die Gehölzreihe besteht aus:
  - a. 3 Hainbuchen mit Stammumfängen bis ca. 2,50 m als durchgewachsene frühere Hecke südlich eines Durchlasses in dieser Reihe. Die Vitalität ist nach einer Inaugenscheinahme als gut einzuschätzen, wesentliche Lücken in der Krone waren nicht zu entdecken. Als den Gesamtzustand einschränkend sind die fehlenden Leittriebe und die starken Schnittmaßnahmen am Stamm als ehemalige Heckenpflanzen zu beurteilen.
  - b. einer hauptsächlich aus Weißdorn bestehenden Fortsetzung dieser Gehölzreihe nördlich des Durchlasses mit guter Strukturierung und einer Höhe bis ca. 12 m. Die Kronenausbildung ist als geschlossen anzusehen. Ein weiterer Bestandteil dieser Reihe ist eine Eiche mit einem Stammumfang von ca. 3 m mit einem von außen als vital einzuschätzenden

Kronenbild, aber einer bei näherer Betrachtung abgebrochenen Kronenspitze bzw. einem abgebrochenen Leittrieb.

3. Im nordwestlichen Abschnitt der Parzelle 326 stehen zwei solitäre Hainbuchen mit guter, artgerechter Kronenausbildung, tiefreichender Beastung, Stammumfängen bis 3 m (ebenfalls prägende Funktion im Landschaftsbild der näheren Umgebung).
4. Randlich der Parzelle 326 stehen einige alte Obstbäume (Apfel, Birne) mit vollständigen, aber z.T. schütterten Kronen und Stammumfängen bis 160 cm. Nach Angabe der Eigentümer ist der Fruchtertrag dieser Bäume stark rückläufig.
5. Die nördlichen Abschnitte der Parzellen 22, 25, 28 und 29 (Oberstraße 33 bis 43) haben sich aus einer Obst- und Gemüsegartennutzung zu einer Gartenbrache mit dichtem Beikraut- und Gehölzbestand entwickelt. Besonders wertvolle Einzelbestandteile sind hier nicht vorhanden, von der Lebensraumfunktion für Pflanze und Tier her ist diese Fläche als Ensemble jedoch aufgrund der Strukturierung und Raumvielfalt als hochwertig zu beurteilen.
6. Der nördliche Teil der Parzelle 338 hat sich zu einem waldähnlichen Gehölzbestand mit z.T. alten Einzelbäumen mit Stammumfängen von bis zu ca. 3 m entwickelt. Neben standort- und landschaftsgerechten Gehölzen (Esche, Hasel, Holunder, Efeu) stehen hier auch mehrere Fichten. Neben Einzelbäumen hoher Maturität hat auch diese Fläche als Ensemble Lebensraumfunktionen für Pflanze und Tier aufgrund der Strukturierung und Raumvielfalt.

Das ökologische Potential des Grundstückes ist im Allgemeinen aufgrund des Vorkommens von altem Baumbestand und der extensiven Nutzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als relativ hochwertig einzustufen. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches wird das Potential allerdings eingeschränkt. Zur Beurteilung des zu erwartenden Potentials wurde eine artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden die nach BNatSchG streng geschützten Arten bzw. Artengruppen Steinkauz und Fledermäuse untersucht. Im Bereich des Plangebietes konnte kein Steinkauznachweis erbracht werden, d.h. das Plangebiet dient nicht als Brut- bzw. Nahrungshabitat für den Steinkauz. Der Planbereich wird von der Zwergfledermaus als Nahrungshabitat genutzt. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Im Gebiet kommt vor allem strukturellen Grenzlinien eine Bedeutung innerhalb des Jagdhabitats zu, da diese als Leitlinien während des Jagdfluges dienen.

Innerhalb des Ortsteiles Hehlrath befindet sich das Plangebiet im Blockinnenbereich zwischen Schwarzwaldstraße, Spessartstraße und Oberstraße. Da das Gelände heute nicht zugänglich ist, ist es nur von der Stichstraße zur Spessartstraße aus öffentlich einsehbar. Aus diesem Grund erfüllt das Plangebiet nur untergeordnete Funktionen innerhalb des Ortsbildes. Die Erholungsfunktion der Fläche ist aus gleichem Grund nur als eingeschränkt einzustufen.

### **2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie Verkehrsflächen wird die Grundlage zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 4.020 m<sup>2</sup> und einem Verlust von Vegetationsflächen mit einer ökologischen Wertigkeit von 50.500 Einheiten gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag ermöglicht. Durch die Versiegelung verliert der Boden seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Für die übrigen Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und Lebensräume bewirkt. Gemäß der artenschutzrechtlichen Grundlagenuntersuchung sind gesetzlich geschützte Arten innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

### **2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Situation bestehen bleiben. Es ist langfristig davon auszugehen, dass weitere Teilflächen brach fallen.

### **2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen werden derart platziert, dass vorhandene wertvolle Baumbestände in das Gesamtkonzept eingebunden werden können.
- Durchgrünung des Baugebietes durch eine offene Bauweise und eine geringere Grundflächenzahl
- Durch die Planung von ca. 3.700 m<sup>2</sup> Gartenflächen wird eine ökologische Wertigkeit von ca. 25.900 Einheiten erreicht und damit ein Teil der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor Ort kompensiert.
- Festsetzung einer zentralen öffentlichen Grünfläche mit Bindung des dort vorhandenen Baumbestandes
- Festsetzung der bestehenden Höhenlagen unterhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume, um den Baumbestand langfristig zu sichern
- Festsetzung einer zu pflanzenden Hecke entlang der Grundstücksgrenzen zum Anger und zur Erschließungsstraße
- Das extern zu kompensierende Defizit wird durch Umwandlung einer Ackerfläche in eine Weidefläche auf einem Grundstück in der Gemarkung Kinzweiler, Flur 22, am südlichen Ortsrand von Hehlrath ausgeglichen. Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Trotz der Sicherung des großkronigen wertvollen Baumbestandes im Zentrum und am Eingang des Plangebietes sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt insgesamt als erheblich einzuschätzen.



## 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

### 2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

#### *Boden*

Der Bodenaufbau entspricht den typischen Böden der Jülicher Börde. Gemäß hydrogeologischen Gutachten handelt es sich bei dem Untergrund um äolische Lockersedimente aus dem Pleistozän (Lösslehm). Es wurde ausschließlich natürlich gewachsener Boden angetroffen, der innerhalb des Plangebietes einheitlich aufgebaut ist. Unter einer 0,10 – 0,45 m mächtigen Mutterbodenaufgabe aus schwach feinsandigem, braunem Schluff mit organischen Beimengungen folgen schwach feinsandige beigefarbige erdfeuchte Schluffe. Aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes des Mutterbodens und des sich anschließenden Schluffes wird innerhalb des hydrogeologischen Gutachtens von einer generellen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes abgeraten.

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes, der an die Spessartstraße grenzt, weist humoses Bodenmaterial auf. Der Bereich ist damit empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen weniger tragfähig.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Glückauf IV‘, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Union 248‘ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld ‚Christine‘. Im Bereich des Plangebietes ist jedoch kein Bergbau dokumentiert.

Durch das Plangebiet verläuft eine Störungszone. Dabei handelt es sich um eine kleinere Randverwerfung, die von der Sandgewandstörung abzweigt. An dieser Randverwerfung konnten bisher keine tektonischen Bewegungen gemessen werden, so dass in Bezug auf eine Bebauung keine Bedenken bestehen.

#### *Wasser/ Grundwasser*

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet liegt nicht in einer ausgewiesenen Wasserschutzzone. Demzufolge bezieht sich die Betrachtung des Schutzgutes Wasser auf die mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers. Der Untersuchungsbereich liegt im Bereich mit anthropogen überprägten Grundwasserverhältnissen. Laut hydrologischer Profilkarte ist bis in Tiefen > 18 m nicht mit Grundwasser zu rechnen. Nach Abschluss der bergbaulichen Tätigkeiten wird das Grundwasser ab dem Jahr 2010 ansteigen, das endgültige Grundwasserniveau wird voraussichtlich 2080 erreicht werden.

#### *Luft*

Zur Luftvorbelastung liegen keine Daten vor. Durch die Nähe zur A 4 und zur L 240 wird eine geringfügige Belastung nicht ausgeschlossen.

#### *Klima*

Im stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2003 wurden u.a. auch die potentiellen Klimafunktionen der

Flächen innerhalb des Stadtgebietes aufgrund der vorhandenen Biotope- / Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt.

Der Bereich, in dem das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 268 liegt, wird der Klimafunktion ‚Klima locker bebauter Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereiche‘ zugeordnet. Hier herrscht ein vergleichsweise günstiges Mikroklima vor, in dem stadtklimatische Effekte noch wenig ausgeprägt sind. Lufttemperatur, Feuchte und Windgeschwindigkeit sind ähnlich dem Freilandklima.

### **2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 4.020 m<sup>2</sup> Fläche zu versiegeln. Die Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust natürlicher Funktionen. Aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes ist eine Versickerung nicht möglich.

Trotz Zunahme der Versiegelung durch das zukünftige Baugebiet und zusätzlicher Emissionen durch den Straßenverkehr sind aufgrund der geringen baulichen Verdichtung und der Eingeschossigkeit der Bebauung keine klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden bezüglich der untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand eintreten.

### **2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch Minimierung der Verkehrsflächen
- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl, um das Verhältnis bebaute Fläche / unbebaute Fläche zu optimieren
- Kennzeichnung der Flächen, die humoses Bodenmaterial aufweisen und bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind
- Die überbaubaren Flächen werden derart platziert, dass eine Grünvernetzung mit den Bestandsgärten und ein entsprechender Luftaustausch stattfinden können.

Die Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima sind insgesamt als gering einzuschätzen.

## **2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissio-

nen und Gerüche u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Im Ortsteil Hehlrath befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Blockinnenbereiches. Das Gebiet ist zwar öffentlich einsehbar, aber nicht öffentlich zugänglich. Damit besteht heute nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion für die Naherholung der Anwohner.

Das Plangebiet liegt ca. 600 m westlich der L 240 und 1,5 km nördlich der A 4. Aufgrund dieser großen Entfernungen ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' von 55 db (A) zur Tagzeit und von 45 db (A) zur Nachtzeit deutlich eingehalten werden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Hauptteils des Plangebietes als Weidefläche ist das Plangebiet heute geringfügig durch Immissionen aus landwirtschaftlicher Betätigung vorbelastet. Bei eventuellen Störungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles kann hinsichtlich der Art und Dauer nicht von unzumutbaren Belästigungen mit Langzeiteinwirkungen gesprochen werden.

Im Südosten grenzt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb an das Plangebiet. Die Gebäude wurden zu Wohnungen umgenutzt und umgebaut, die ehemalige Scheune wird nicht genutzt. Eine WA-verträgliche zukünftige Nutzung des Nebengebäudes ist gesichert über das Einfügungsgebot des § 34 BauGB und das in diesem Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet. Damit ist eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt möglich.

An der Spessartstraße befindet sich eine Schreinerei. Die umgebende Wohnbebauung, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, der hier Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, rückt bis zu 20 m an diesen Betrieb heran. Am Schreinereibetrieb wurden aufgrund von Anliegerbeschwerden bereits 1994 Lärmpegelmessungen durch das damalige Staatliche Gewerbeaufsichtsamt durchgeführt. Eine Überschreitung der im WA zulässigen Werte wurde dabei nicht festgestellt. In der Zwischenzeit wurde der Schreinereibetrieb verkleinert. In dem Gebäudeteil, der dem Plangebiet zugewandt ist, wurde eine Wohnung eingerichtet. Damit ist ein Immissionskonflikt mit der Bestandsbebauung und auch mit der geplanten Bebauung, die als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird und einen Mindestabstand von 50 m zum Schreinereibetrieb aufweist, auszuschließen.

Sonstige lärmintensive Anlagen, die bei der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die Planung wird sich das heutige Ortsbild verändern. Die baulich geprägte Ortsmitte wird gegenüber der heutigen Situation in den Vordergrund rücken. Die heutigen zentralen Hainbuchen werden jedoch aufgrund ihrer Erhaltung und Freistellung weiterhin das Ortsbild bestimmen. Durch die Ausweisung einer ca. 500 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Zentrum des Plangebietes wird die Möglichkeit der Kommunikation, des sozialen Miteinanders und der Naherholung geschaffen.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung durch den hinzukommenden Verkehr ist aufgrund der geringen Zahl der Hauseinheiten nur

von einer sehr geringen unerheblichen Zunahme der Schallimmissionen auszugehen. Bezüglich bestehender Lärmquellen sind Lärmkonflikte nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betätigung im Umfeld des Plangebietes sind zukünftig ebenso nicht zu erwarten.

### **2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung zur aktuellen Situation ergeben.

### **2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner des Plangebietes dient, wird eine geringe Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 und einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- Zur Unterstützung der Erholungsfunktion des Wohngebietes werden die besonders wertvollen Baumbestände als zu erhalten festgesetzt und eine zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.
- Die Baufenster im Übergangsbereich zu den bestehenden Wohngebieten orientieren sich an der Bestandsbebauung und fügen sich somit in das bestehende Ortsbild ein.
- Zur Vermeidung von eventuellen Verschattungen und zur Aufrechterhaltung des sozialen Miteinanders wird zwischen Neubebauung und rückwärtigen Grenzen der Nachbargrundstücke (Gartenbereich) ein Mindestabstand von ca. 10 m überall eingehalten.

Aufgrund der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

## **2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 268 liegen weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmäler. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsflächen vor.

### **2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Ein Vorkommen archäologischer Artefakte ist wenig wahrscheinlich, weil das Plangebiet innerhalb der Ortsmitte Hehiraths liegt und damit bereits seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde.

### **2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung zur aktuellen Situation ergeben.

### **2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) zu beachten sind.

Auf Kultur- und Sachgüter entstehen nach heutigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen.

### **2.5 Erneuerbare Energien**

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine Festsetzungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen den Einsatz regenerativer Energien im Plangebiet zu. Eine reine Südausrichtung der überbaubaren Fläche zur Unterstützung der Möglichkeit der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung ist aufgrund des Zieles, die Bebauung in den Bestand einzufügen und den Baumbestand weitestgehend zu erhalten, nicht möglich.

### **2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen vorgeformten Raum mit geringem Versiegelungsgrad.

Die geplante Bebauung und Neuversiegelung von Flächen führt bei den Schutzgütern Boden und Wasser zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen, wie sie zuvor beschrieben wurden. Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden bei der Bewertung der Schutzgutfunktionen ausführlich dargestellt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

### **2.7 Planungsalternativen**

Bei den Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler wurden im gesamten Stadtgebiet Flächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht und verglichen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Generell entspricht die Bebauung eines Blockinnenbereiches gegenüber einer Bebauung im Außenbereich städtebaulichen Grundsätzen. Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der örtlichen Nachfrage voraussicht-

lich zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit ungünstigeren Lage eines zukünftigen Wohngebietes führen. Dadurch würden Flächen in Anspruch genommen werden, die eindeutig dem Landschaftsraum zuzuordnen wären und nicht, wie im vorliegenden Fall, dem Innenbereich einer Ortslage.

Im Laufe des Verfahrens wurden verschiedene Planungsalternativen diskutiert. Das von den Anwohnern favorisierte Konzept aus der frühzeitigen Beteiligung mit einer mittleren Erschließung in Verlängerung der vorhandenen Stichstraße hätte zu größeren Verlusten des Baum- und Gehölzbestandes geführt. Das Plankonzept der 1. öffentlichen Auslegung mit separater nördlicher Erschließung sah einen weitergehenden Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen vor, hätte aber zu Immissionsbelastungen der nordöstlich angrenzenden Grundstücke durch die Erschließung geführt und wurde aufgrund erheblicher Bedenken der Anwohner nicht weiterverfolgt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf (2. öffentliche Auslegung) wurde diejenige Variante weiterentwickelt, in der die Erhaltung der besonders wertvollen und prägenden Hainbuchen sichergestellt wird.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

#### **3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

- Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, BKR Aachen, 2002;
- Umweltbericht zum FNP, BKR Aachen, 2005;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 268, Spessartstraße, Landschaft! Aachen, Oktober 2008 mit Ergänzung RaumPlan Aachen, Oktober 2009;
- Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung zum Bebauungsplan 268, Spessartstraße, pro terra, Büro für Vegetationskunde, Tier- und Landschaftsökologie, Aachen, Juli 2005;
- Versickerungsuntersuchung für das Bebauungsplangebiet 268, Spessartstraße, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, April 2004

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Das Monitoring dient der Überwachung negativer Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und die Umsetzung der Erhaltung der festgesetzten Bäume werden zu gegebener Zeit geprüft.

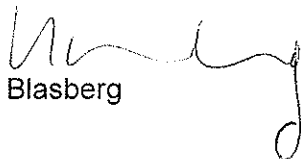
Im Rahmen der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen ergeben könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

### 3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Oberstraße, Schwarzwaldstraße und Spessartstraße in Eschweiler-Hehlrath. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, das sich bezüglich Bauweise und Dichte in den Bestand einfügt und den prägenden Baumbestand weitestgehend erhält. Insbesondere die großkronigen Hainbuchen werden zur Erhaltung des Ortsbildes geschützt und im zentralen Bereich mit einer angerartigten öffentlichen Grünfläche umgeben. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, der sich in der Hauptsache durch die Flächeninanspruchnahme und -versiegelung sowie den Verlust des Baumbestandes, soweit nicht vermeidbar, auswirkt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes lassen sich nicht vermeiden, werden aber durch die geringere Dichte und die eingeschossigkeit der Gebäude und insbesondere durch den partiellen Erhalt des Baumbestandes so gering wie möglich gehalten. Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen ist die dauerhafte Umwandlung von 12.650 m<sup>2</sup> Ackerland in Weideland am südlichen Ortsrand von Hehlrath vorgesehen. Die Ausführung der externen Ausgleichsmaßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geregelt.

Alle Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des Eingriffs werden im Umweltbericht aufgeführt. Nach Realisierung der Maßnahmen ist dennoch von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Verlust vorhandenen wertvollen Baum- und Gehölzbestandes auszugehen.

Eschweiler, den 22.10.2009

  
Blasberg

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 268  
- SPESSARTSTRASSE -**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB



## 1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Entwicklung eines Wohngebietes zur Bereitstellung familiengerechter Grundstücke insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Dadurch werden Flächen in Anspruch genommen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Diese Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Schonung des Außenbereichs entspricht städtebaulichen Grundsätzen. Die beplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden, das sich in den dörflichen Charakter Hehlraths einfügt und einen großen Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen in die städtebauliche Konzeption einbezieht.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit insgesamt 4 Einzelhäusern und 10 Doppelhaushälften ermöglicht.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese sind in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Als erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist der Verlust von wertvollem Baumbestand zu nennen. Dieser Verlust wird durch die Notwendigkeit verursacht, das Plangebiet an den bereits realisierten Abzweig zur Spessartstraße anbinden zu müssen. Damit wird derjenige Planbereich durch die Erschließungsstraße gequert, der den wesentlichen Baumbestand aufweist.

Eine vorangegangene Planfassung, die bis zum Satzungsbeschluss entwickelt wurde, sah die Hauptanbindung im Nordwesten des Plangebietes vor. Daraus resultierten zwar ein weitergehender Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen, aber auch Immissionsbelastungen der nordöstlich angrenzenden Grundstücke durch den Verkehr auf der vorgesehenen Erschließungsstraße. Das Konzept wurde nicht weiter verfolgt.

Zugunsten der zentral gelegenen Hainbuchen und einer zentralen öffentlichen Grünfläche, die dem Schutz der Hainbuchen dient, wurde der Verlust von Baumbeständen im Nord- und Südwesten des Plangebietes entlang der Grenze zwischen den Parzellen 240 und 326 in Kauf genommen. Insbesondere im nördlichen Abschnitt dieser Grenze wird eine Weißdornhecke und eine Eiche mit einem Stammumfang von ca. 3 m überplant.

Durch die Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 4.020 m<sup>2</sup> Fläche zu versiegeln. Die Versiegelung führt den Boden zu einem Verlust natürlicher Funktionen. Aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes ist eine Versickerung nicht möglich.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die eingeschossige Höhe der Gebäude, die geringe Grundflächenzahl und den partiellen Erhalt des Baumbestandes gemildert.

Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, wurden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Im Bereich des Plangebietes wird der Eingriff zu 39,4 % ausgeglichen. Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen ist die dauerhafte Umwandlung von 12.650 m<sup>2</sup> Ackerland in Weideland am Ortsrand von Hehrath beabsichtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Offenlage der vorangegangenen Planfassung wurden seitens der Anwohner an der Schwarzwaldstraße erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Bedenken richteten sich insbesondere gegen die Lage der Erschließungsstraße unmittelbar an der rückwärtigen Grenze der Grundstücke der Anwohner. Der Satzungsbeschluss wurde daraufhin zurückgestellt.

Mit einer grundsätzlichen Änderung des städtebaulichen Konzeptes wurde eine erneute Offenlage durchgeführt. Hier wurden seitens der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Bedenken gegen die heranrückende Wohnbebauung geäußert. Um den Bedenken entgegen zu kommen, wurden im nordwestlichen Teil des Plangebietes die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den rückwärtigen Nachbargrenzen auf einen Abstand von mindestens ca. 10 m zurückgenommen verbunden mit einer Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Modifizierung des Erschließungssystems im Bereich des Stichweges und der Grünfläche (Anger).

### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Seitens des Kreises Aachen wurde bemängelt, dass im Gegensatz zur ursprünglichen Planfassung der wertvolle Laubholzbestand erheblich reduziert und damit der Grundsatz der Eingriffsvermeidung nicht berücksichtigt wurde. Die ursprüngliche Planfassung sah zwar einen weitergehenden Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen vor, hätte aber zu einer Immissionsbelastung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke durch den Erschließungsverkehr geführt. Unter Berücksichtigung der Belange der betroffenen Anwohner wurde die vorliegende Planung erstellt. Bei Erschließung über die vorhandene Anbindung an die Spessartstraße ist ein über den im Plan festgesetzten hinausgehender Baumerhalt nicht realisierbar.

Desweiteren wurde seitens des Kreises Aachen bemängelt, dass keine Gutachten vorgelegt wurden, die die Wohngebietsverträglichkeit einer benachbarten Schreinerei und eines landwirtschaftlichen Betriebes belegen.

Relevante Gebäudeteile beider Betriebe wurden zwischenzeitlich zu Wohnungen umgebaut. Die ehemalige Scheune wird momentan nicht genutzt. Eine WA-verträgliche zukünftige Nutzung ist über das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB gesichert.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer NRW sollte auf den ökologischen Ausgleich verzichtet werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Landwirtschaft durch den Ausgleich wertvolle Produktionsflächen verloren gehen.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt im Ermessen der Kommune. Da die Planung aufgrund der Wertigkeit der Fläche einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde entschieden, den Bebauungsplan im regulären Verfahren mit Umweltprüfung und naturschutzrechtlichem Ausgleich zu entwickeln.

Da der Eigentümer der Flächen, die für den externen Ausgleich vorgesehen sind, gleichzeitig der bewirtschaftende Landwirt ist, ist gewährleistet, dass durch die Flächenumwandlung keine Produktionsflächen verloren gehen.

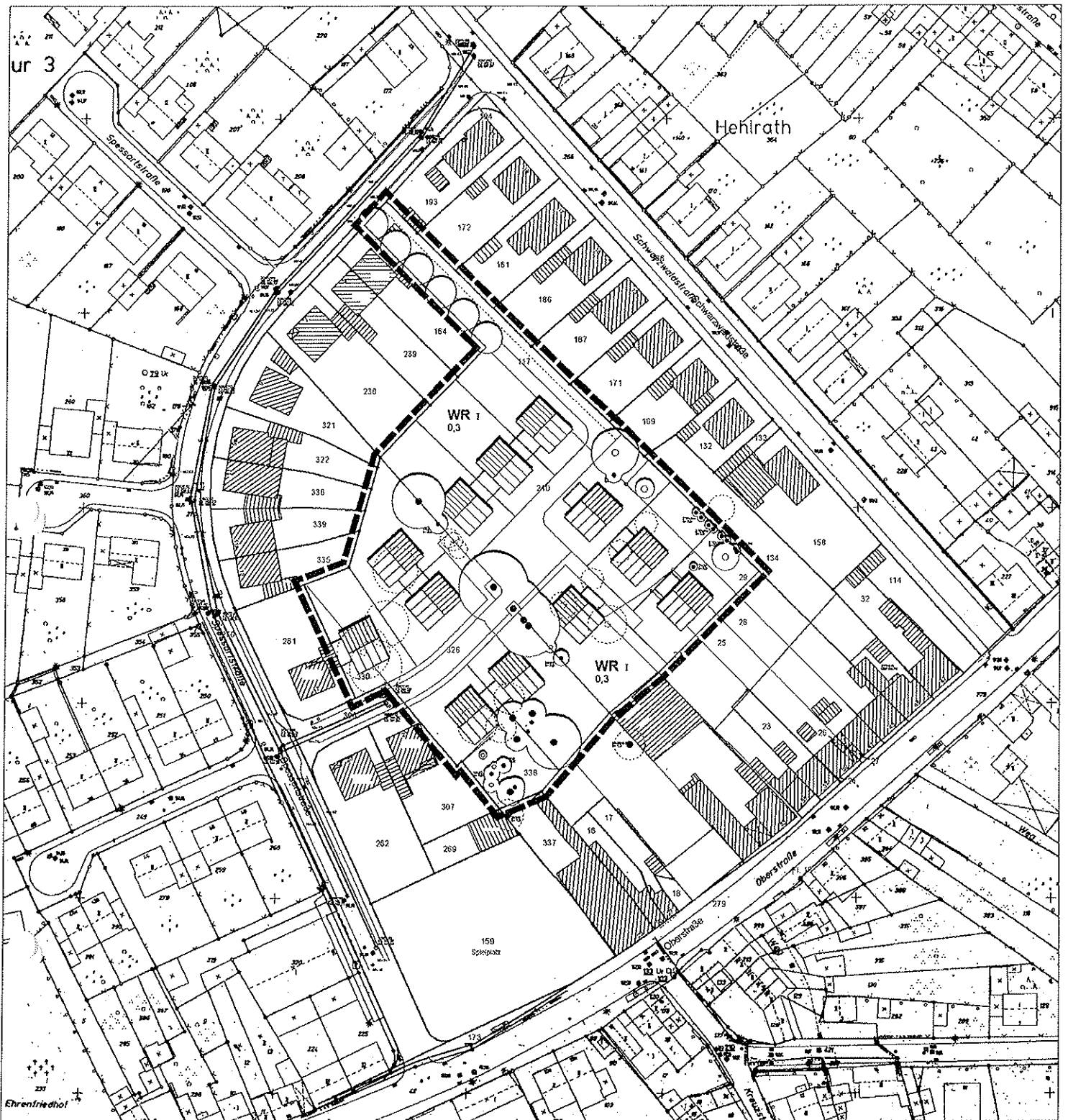
## **5. Planungsalternativen**

Generell entspricht die Bebauung eines Blockinnenbereiches gegenüber einer Bebauung im Außenbereich städtebaulichen Grundsätzen. Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der öffentlichen Nachfrage voraussichtlich zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit ungünstigeren Lage eines zukünftigen Wohngebietes führen. Dadurch würden Flächen in Anspruch genommen werden, die eindeutig dem Landschaftsraum zuzuordnen wären und nicht dem Innenbereich einer Ortslage.

Die Realisierung der vorangegangenen Planfassung, die auf einem städtebaulichen Konzept mit einem weitergehenden Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen basierte, hätte zu einer Immissionsbelastung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke geführt und wurde deswegen nicht weiterverfolgt.

Somit war die Erschließung über die vorhandene Anbindung an die Spessartstraße vorgegeben. Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorkonzeptes wurden verschiedene Varianten erstellt, die bezüglich der Dichte und der Bauweisen Ähnlichkeiten, aber bezüglich der Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen Unterschiede aufwiesen. Mit dem vorliegenden Planentwurf wurde diejenige Variante weiterentwickelt, in der die Erhaltung der besonders wertvollen und prägenden Hainbuchen sichergestellt wird.

**Planentwurf frühzeitige Beteiligung  
2004**



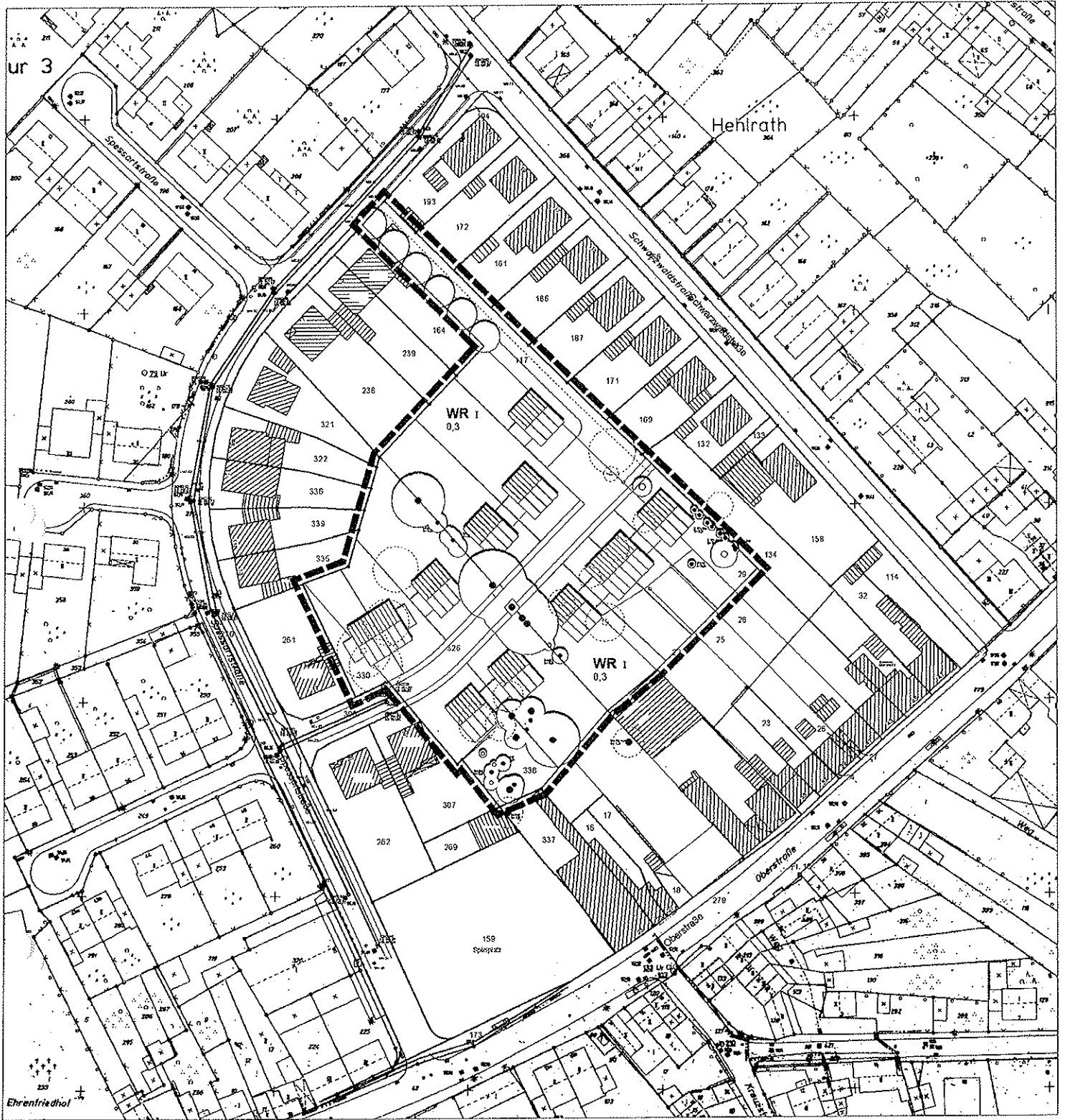
Stadt Eschweiler  
 Bebauungsplan Nr. 268 "Spessartstraße"

Vorentwurf Variante 1

o.M.

RaumPlan Aachen

11. Juni 2004



Stadt Eschweiler  
Bebauungsplan Nr. 268 "Spessartstraße"

**Vorentwurf Variante 2**

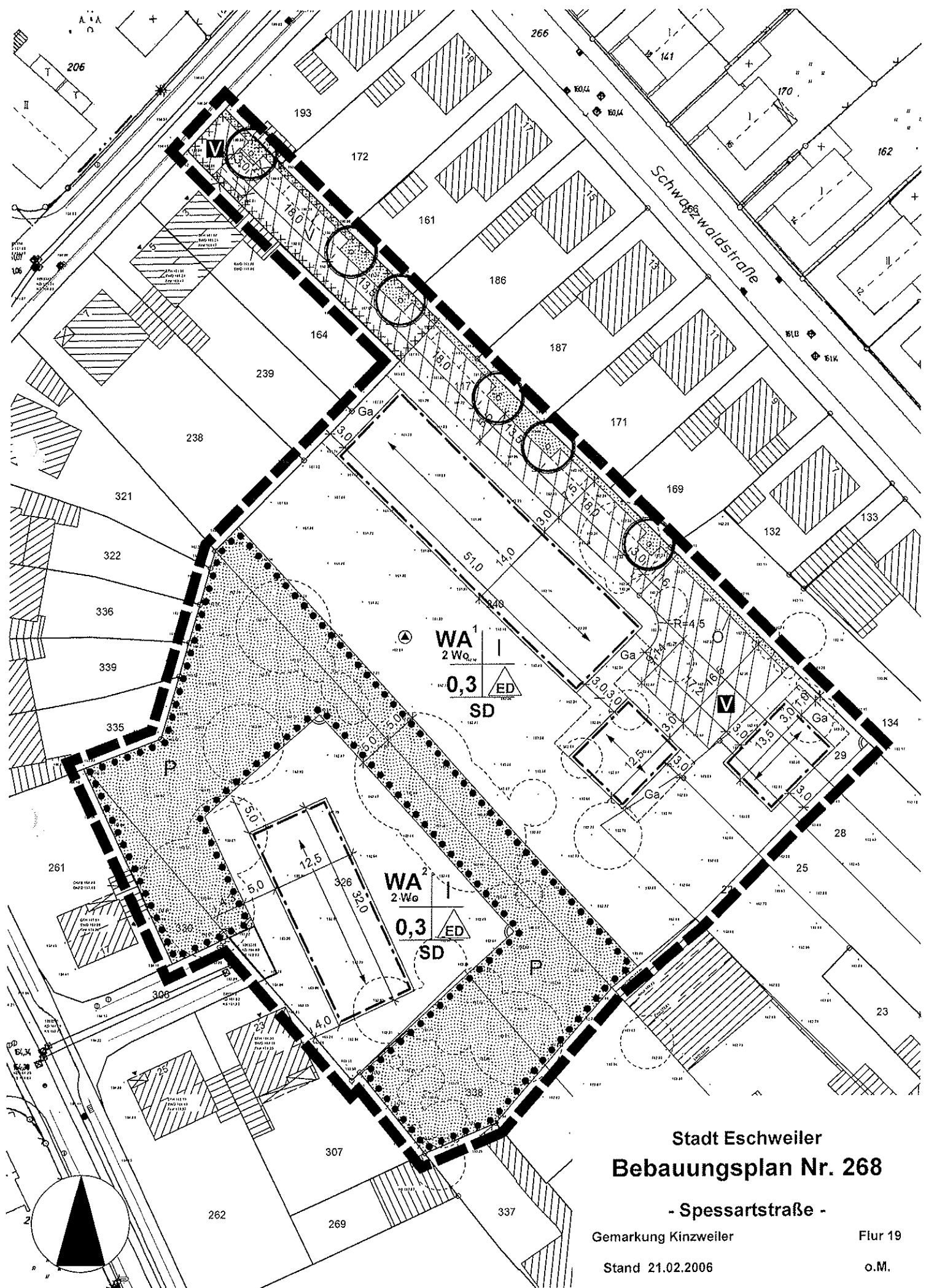
RaumPlan Aachen

o.M.

11. Juni 2004

ANLAGE 7

**Planentwurf 1. öffentliche Auslegung  
2006**



**Stadt Eschweiler  
Bebauungsplan Nr. 268**

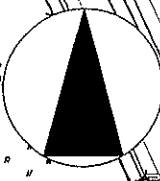
**- Spessartstraße -**

Gemarkung Kinzweiler

Flur 19

Stand 21.02.2006

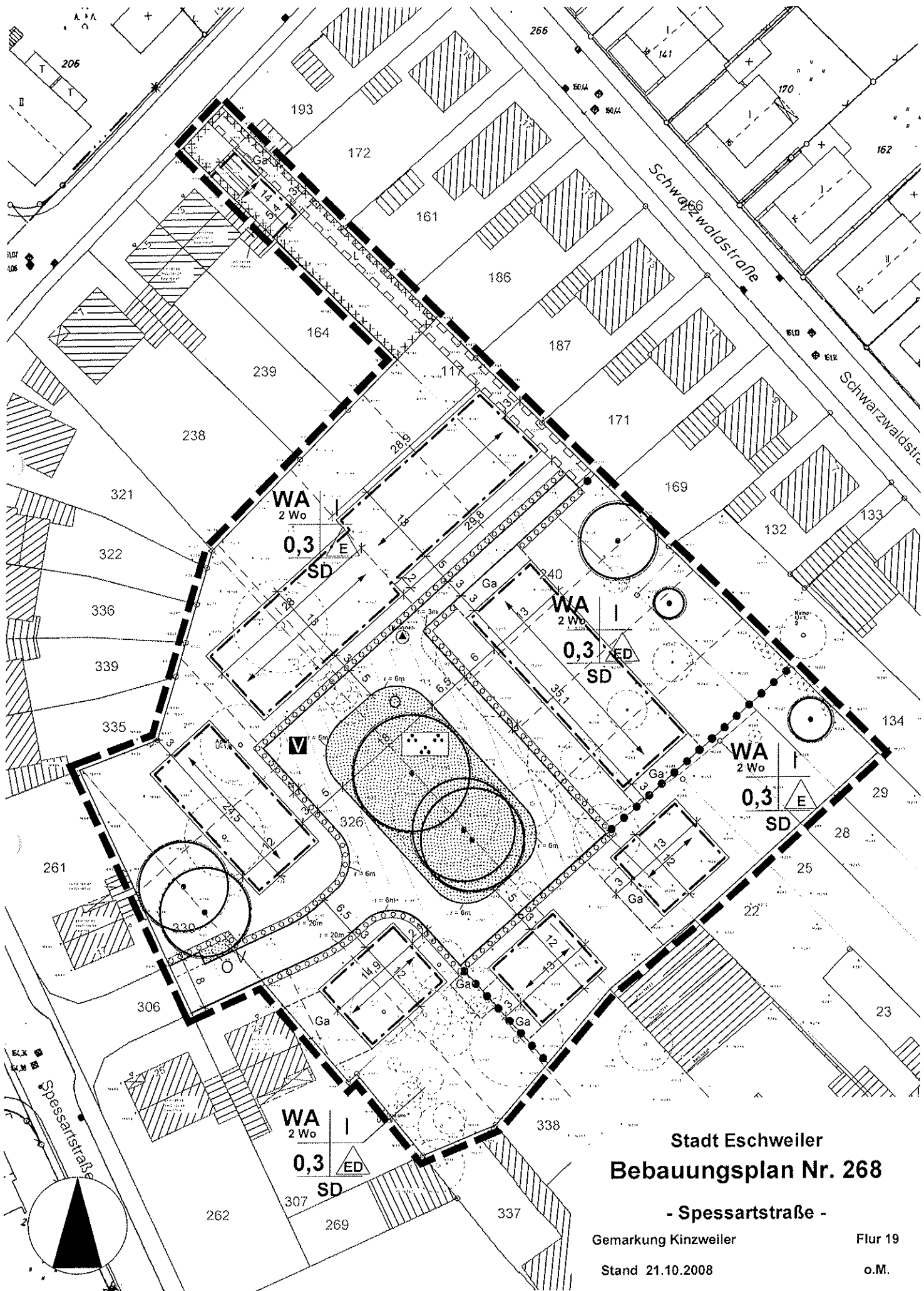
o.M.





ANLAGE 8

**Planentwurf 2. öffentliche Auslegung  
2008**



**Stadt Eschweiler  
Bebauungsplan Nr. 268**

**- Spessartstraße -**

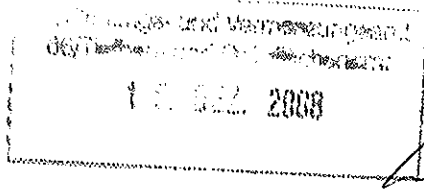
Gemarkung Kinzweiler

Flur 19

Stand 21.10.2008

o.M.

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit/  
Bürger**



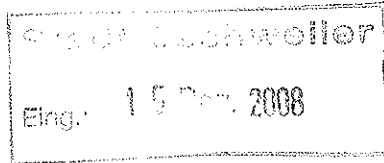
U 15.12

Stadt Eschweiler

Stadtplanung Frau Trienekes

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



### Stellungnahme und Widerspruch zu Bebauungsplan 268

Sehr geehrte Frau Trienekes Bezug nehmend auf die Beschlussfassung v.12.11.08 zu og.

Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung und lege fristgerecht Widerspruch ein.

Durch og. Bebauung reduziert sich der Wiederverkaufswert meines Grundstücks mit Immobilie .

Mir entstehen Kosten zwecks Einzäunung meines Grundstücks.

Ich bezweifele daß die Abwasserkanäle ausreichend bemessen sind.

Sie weisen die Nutzung und Lebensraum für Pflanzen als relativ hochwertig aus , vernichten aber auf der anderen Seite eine wunderschöne Weißdornhecke und eine in Hehlrath einmalige vitale Eiche die durch nichts zu ersetzen ist .

Mit freundlichem Gruß

Johann Becker  
Spessartstraße 3  
52249 Eschweiler  
Tel 0 24 03 / 3 80 51

Grundstück ?

St/Planungs- und Bauabteilung  
06/Tierheim und Grünflächenamt  
08. DEZ. 2008

U 8.12. TR 09.12.

Stadt Eschweiler

Stadtplanung Frau Trienekes

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing: 67

Stellungnahme und Widerspruch zu Bebauungsplan 268

Sehr geehrte Frau Trienekes Bezug nehmend auf die Beschlussfassung v.12.11.08 zu og.

Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung und lege fristgerecht Widerspruch ein.

Durch og. Bebauung reduziert sich der Wiederverkaufswert meines Grundstücks mit Immobilie .

Mir entstehen Kosten zwecks Einzäunung meines Grundstücks.

Ich bezweifele daß die Abwasserkanäle ausreichend bemessen sind.

Sie weisen die Nutzung und Lebensraum für Pflanzen als relativ hochwertig aus , vernichten aber auf der anderen Seite eine wunderschöne Weißdornhecke und eine in Hehlrath einmalige vitale Eiche die durch nichts zu ersetzen ist .

Mit freundlichem Gruß

Fonniké Wilhelm Lorenz

Formiké

Wilhelm Leuss

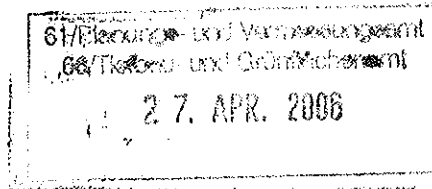
Spessartstr. 5

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Eschweiler, 24.4.06



**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 – Spessartstraße – laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens!

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümern die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen historischen Gründen eine Familienfehde austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

Dieser Anschluss führt zwischen/hinter den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den unteren Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich haben von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, nur Nachteile. Ich möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern und der Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

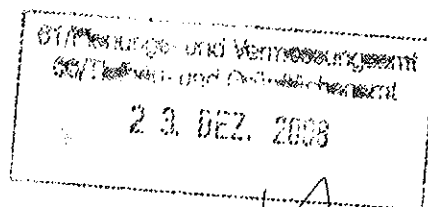
Mit freundlichen Grüßen

Wilhelm Leewitz,

Braun Herbert  
Spessartstr. 13  
52249 Eschweiler

, den 19.12.2008

Stadt Eschweiler  
Abtlg. Stadtplanung: 23.12.2008  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



**Betr.: Stellungnahme zum Bebauungsplan 268, Spessartstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezug nehmend zum o.a. Bebauungsplan mit der Beschlussfassung vom 12.11.2008 lege ich fristgerecht Widerspruch ein und nehme dazu wie folgt Stellung:

Im Jahre 1985 wurde von mir zu den heute bebauten Flurstücken 321, 322, 336, 339 und 335 sowie für das noch unbebaute Flurstück 326 – Eigentum der Familie Bock - ein Teilungsentwurf erstellt und mit Stadt Eschweiler abgestimmt (s. auch Anlage Urkundenrolle Nr. 685 des Notars Dr. Lennartz vom 22. März 1985). Hieraus ist zu ersehen, dass die einzelnen Baugrundstücke mit ihren Gartenparzellen aneinander angrenzen.

Entgegen den im Jahre 1985 getroffenen Absprachen, soll nun - gemäß des o.a. Bebauungsplanes – direkt hinter meinem Gartengrundstück ein Wohnhaus erstellt werden, dessen Giebel eine Firsthöhe von 10 m erreichen darf. Bedingt dadurch werden aus östlicher Richtung die Lichtverhältnisse bzw. die Sonneneinstrahlung auf mein Grundstück erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus wird mir seit vielen Jahren schon an meiner südlichen Grundstücksgrenze durch eine ca. 25 m lange- sowie ca. 15 m hohe Baumgalerie (u .a. Fichten, Birken, Mammutbaum etc.) – die sich in einem Abstand von < 1 m direkt an Grundstücksgrenze befindet und die Grundstücksgrenze weit überragt - jegliches Licht bzw. Sonneneinstrahlung genommen, insbesondere auf der Giebelseite meines Wohnhauses.

Vor diesem Hintergrund muss ich dem o.a. Bebauungsplan energisch widersprechen.

Der Wiederverkaufswert meines Wohnhauses incl. Grundstück wird durch den o.a. Bebauungsplan erheblich belastet.

Im Übrigen wird auf der einen Seite die Nutzung des Lebensraumes für Pflanzen bzw. Bäume priorisiert, anderer Seits muss eine wirklich erhaltenswerte ca. 300 Jahre alte Eiche (vielleicht der älteste Baum in Hehlrath) dem Bebauungsplan weichen. *Dies kann man doch niemanden erklären!*

Mit freundlichen Grüßen

  
Herbert Braun

Anlage





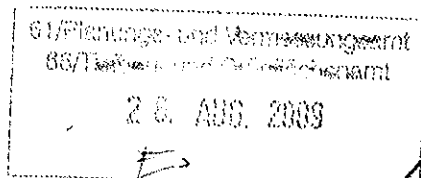
Fl. 19

Anlage zu der Urkunde des Notars  
 Dr. juris Josef Lennartz in  
 Eschweiler vom 22. März 1985  
 - Nr. 685 der Urkundenrolle  
 für 1985 - .

*Karola Bock*  
*Alex Bock*  
*Ruth Braun*  
*John Braun*

*W. W. W.*

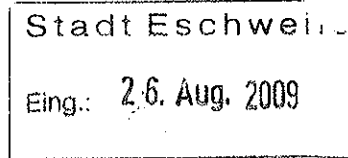
Braun Herbert  
Spessartstr. 13  
52249 Eschweiler



, den 24.08.2009

U 7.9.

Stadt Eschweiler  
Abtlg. für Planung u. Entwicklung  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



661 hat FK  
- A d. B. -  
Stell.  
U 11.9.

**Betr.: Stellungnahme zum Planentwurf Bebauungsplan Nr. 268, Spessartstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezug nehmend zum o.a. Planentwurf, lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein und nehme dazu wie folgt Stellung:

Die in dem Planentwurf überbaubaren- sowie dargestellten Grundstücksflächen, wurden in meinem Grundstücksbereich (östlich sowie südlich) nur geringfügig modifiziert und stellen somit keine wesentliche Verbesserung dar.

Vielmehr sollte man einmal darüber nachdenken, die neben dem Flurstück 261 stehenden Buchenbäume – die ohnehin schon teilweise nicht mehr intakt sind – für eine Bebauung zu entfernen sowie dass hier im Bebauungsplan vorgesehene Doppelhaus (22,5mx12m) zu „drehen“ und parallel, entlang der geplanten Stichstraße zu konzipieren (**s. Anlage**). Insofern würden die beiden Gartengrundstücke des v.g. Doppelhauses an die südliche Seite meines Gartengrundstückes angrenzen und in dem Bereich keine Beeinträchtigung mehr darstellen. Gleichwohl sollte man die im Planentwurf überbaubaren Grundstücksflächen deutlich verkleinern. Insofern würde sich damit auch eine Entspannung an der östlichen Seite meines Grundstückes einstellen.

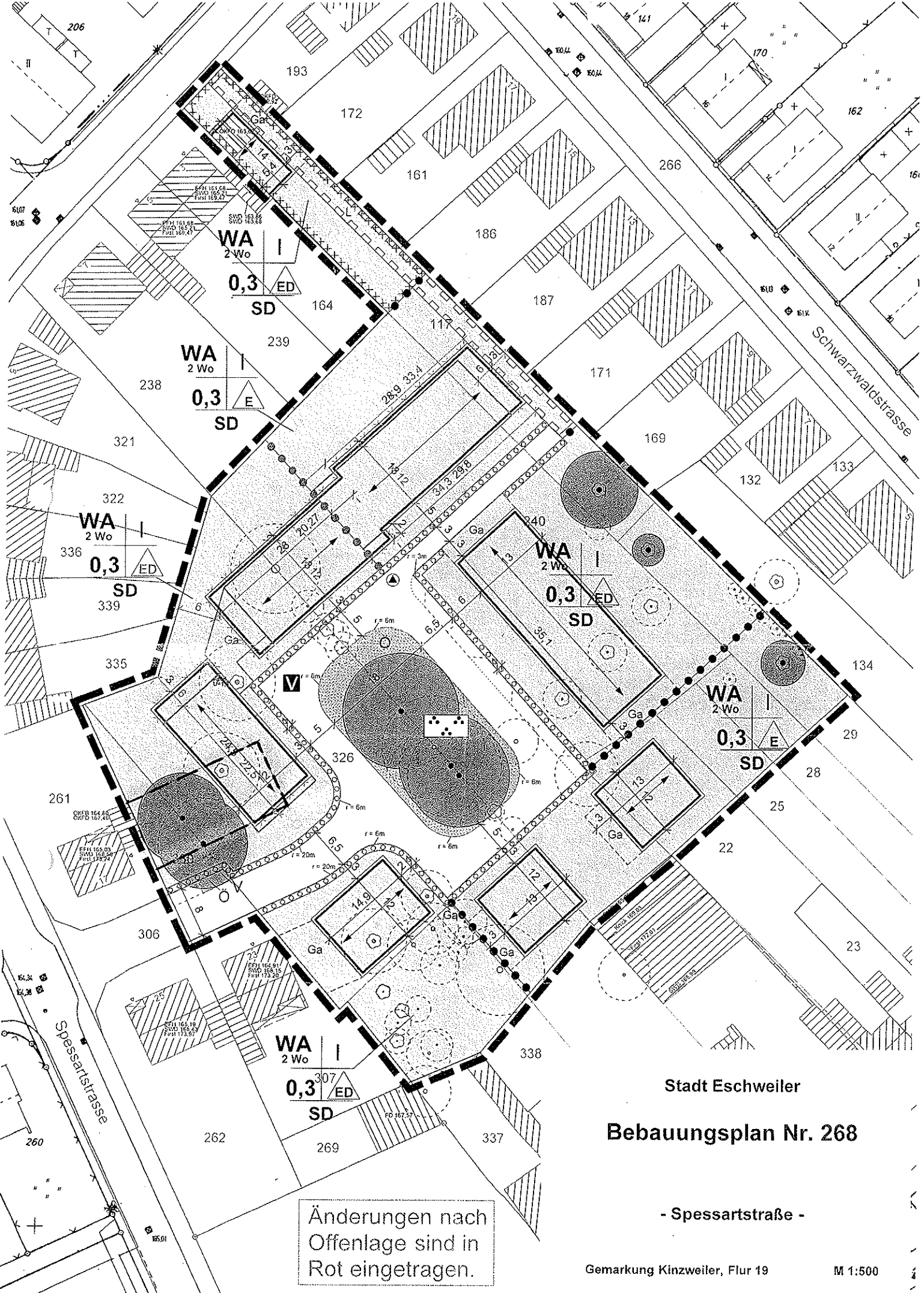
Ansonsten verweise ich weiterhin auf die in meinem Widerspruchsschreiben vom 19.12.2008 dargelegten Punkte.

Im Übrigen habe ich am 22.08.2009 einen Ortstermin u.a. mit den Ratsvertretern der SPD bzw. Mitgliedern des SPD-Ortsvereins Frau Bonn, Frau Leonhardt, den Herren Schultheis und Gall sowie dem Dezernenten der Stadt Eschweiler Herrn Götde auf meinem Gartengrundstück durchgeführt. Dabei bestand Einvernehmen darüber, dass der bisherige Planentwurf von meiner Seite aus so nicht hinnehmbar sein kann und für mich eine wesentliche Beeinträchtigung darstellt.

Da ich von dem Planentwurf doch sehr negativ tangiert werde, sollten wir uns vielleicht einmal zu einem gemeinsamen Gespräch - ggfls. auch bei einem Ortstermin - vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Braun



Stadt Eschweiler

**Bebauungsplan Nr. 268**

- Spessartstraße -

Änderungen nach  
Offenlage sind in  
Rot eingetragen.

Gemarkung Kinzweiler, Flur 19

M 1:500

Kaufman /  
Grundstück 2

61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tier- und Grünflächenamt  
08. DEZ. 2008

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung Frau Trienekes  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

U 8.12.

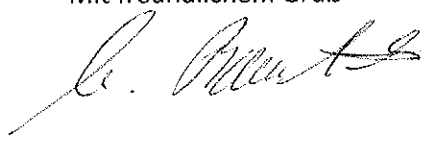
Stadt Eschweiler  
Eing: 08.12.2008  
67

TR 09.12.

Stellungnahme und Widerspruch zu Bebauungsplan 268

Sehr geehrte Frau Trienekes Bezug nehmend auf die Beschlussfassung v.12.11.08 zu og.  
Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung und lege fristgerecht Widerspruch ein.  
Durch og. Bebauung reduziert sich der Wiederverkaufswert meines Grundstücks mit  
Immobilie .  
Mir entstehen Kosten zwecks Einzäunung meines Grundstücks.  
Ich bezweifele daß die Abwasserkanäle ausreichend bemessen sind.  
Sie weisen die Nutzung und Lebensraum für Pflanzen als relativ hochwertig aus , vernichten  
aber auf der anderen Seite eine wunderschöne Weißdornhecke und eine in Hehlrath einmalige  
vitale Eiche die durch nichts zu ersetzen ist .

Mit freundlichem Gruß



Absender:

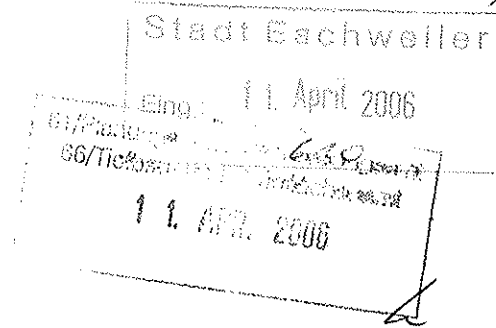
Datum:

Ulrich Buntgenbruch  
Schwarzwalderstr. 11  
52249 Eschweiler/Hochloch

10.04.06

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümergehen, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.

Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

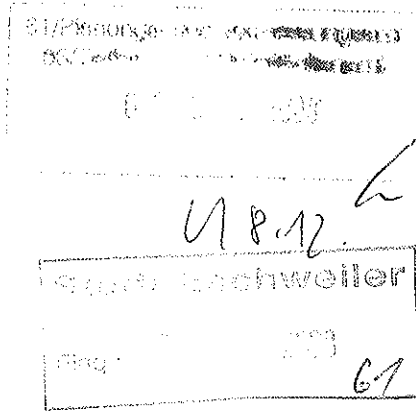
Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

D. Körner  
Schwarzwaldstr. 13  
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung Frau Trienekes  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler



Eschweiler den 05.12.2008  
Tel . 02403-25952  
Fax .02403-702329  
Handy 016097837764

TR 09. 12.

### Stellungnahme und Widerspruch zu Bebauungsplan 268

Sehr geehrte Frau Trienekes Bezug nehmend auf die Beschlussfassung v.12.11.08 zu og.

Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung und lege fristgerecht Widerspruch ein.

Durch og. Bebauung reduziert sich der Wiederverkaufswert meines Grundstücks mit Immobilie .

Mir entstehen Kosten zwecks Einzäunung meines Grundstücks.

Ich bezweifele daß die Abwasserkanäle ausreichend bemessen sind.

Sie weisen die Nutzung und Lebensraum für Pflanzen als relativ hochwertig aus , vernichten aber auf der anderen Seite eine wunderschöne Weißdornhecke und eine in Hehlrath einmalige vitale Eiche die durch nichts zu ersetzen ist .

Mit freundlichem Gruß

Absender: D. Köhner  
Schwarzwaldbstr. 17  
52249 Eschweiler

Datum:  
20.4.06

Stadt Eschweiler

Stadt Eschweiler: 24. April 2006  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümer, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.

Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.

Freundliche Grüße

D. Köhner

E. D. Körner  
Schwarzwaldstr. 13  
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing: 24. Aug. 2009  
61

Eschweiler den 21.08.2009  
Telefon 02403-25952  
Fax 02403-702329  
Handy 016097837764

An den Bürgermeister der Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt  
06/7000-1 und 06/7000-2  
25. AUG. 2009

*[Handwritten signature]* *U 7.9.*

Ihr Schreiben v. 5.08.09 Bebauungsplan 268 Spessartstr. , sowie vorangegangene Schreiben.  
Sehr geehrte Damen und Herren,  
nach wie vor erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan 268 .  
Die Gründe wurden Ihnen bereits schriftlich mitgeteilt.

Mit freundlichem Gruß

*[Handwritten signature]*



E&D. Körner

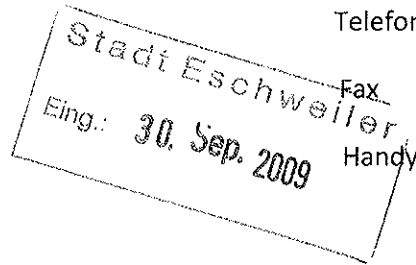
Eschweiler den 27.09.2009

Schwarzwaldstr. 13

Telefon 02403-25952

52249 Eschweiler

Fax 02403-702329

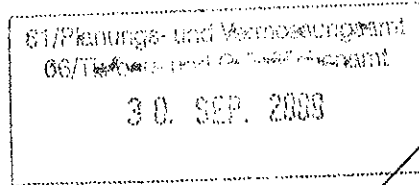


Handy 016097837764

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Sehr geehrte Damen und Herren,

*U. 1.10.*

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22.09.09 und die uns überlassenen Unterlagen .

Nach wie vor erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan 268 .

Es stellt sich die Frage warum mit aller Macht von seitens der Stadt Eschweiler eine Idylle zerstört wird , und der Schandfleck ,Alte Schule , mitten im Dorf nicht beseitigt wird .

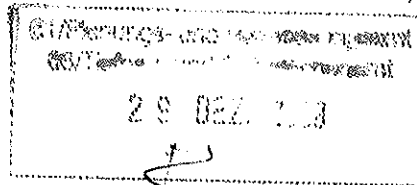
Ich wüsste schon eine Antwort .

Mit freundlichem Gruß

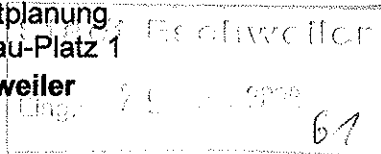
A handwritten signature consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line.

Zimmermann Gert  
Schwarzwaldstr. 23  
52249 Eschweiler

, den 23.12.2008



Stadt Eschweiler  
Amt für Stadtplanung  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



U 8.1.

**Betr.: Widerspruch zum Bebauungsplan 268 Spessartstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstückes 307 und lege hiermit fristgerecht Widerspruch gegen den öffentlich ausgelegten o. a. Bebauungsplan 268 ein.

Gemäß eines früheren Teilungsentwurfes bzw. eines Bebauungsplanes war geplant, dass die Stichstrasse vor meinem Hausgrundstück weiter durchgeführt werden soll sowie an ihrem Ende mit einem „Wendehammer“ - auf dem Grundstück der Familie Kugel - enden sollte. Eine Wohnhausbebauung sollte in der weiteren Flucht der bereits erstellten Wohnhäuser Spessartstr. Nr. 25, 23 und 17 bzw. parallel der Stichstrasse sowie um den „Wendehammer“ herum erfolgen.

Damit würden alle vorhandenen bebauten Wohnhausgrundstücke- sowie die gepl. neuen Baugrundstücken mit ihren Gartenparzellen einander angrenzen.

Dadurch bedingt, würde in  „unserer Nachbarschaft“ weiterhin das friedvolle miteinander gewährleistet sein.

Somit könnte auch, wahrscheinlich Hehlraths ältester Baum, eine ca. 250 Jahre alte Eiche erhalten werden.

Insofern lege ich gegen den Bebauungsplan Widerspruch ein.

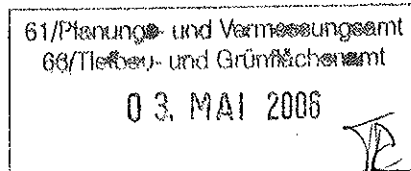
Mit freundlichem Gruß

Gert Zimmermann

Gert Zimmermann  
Spessartstr. 23  
52249 Eschweiler  
Tel.: 02403/24695

Gert Zimmermann, Spessartstr. 23, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
z. Hd. Frau Trienekens  
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

Eschweiler, 02.05.06

### **Bebauungsplan 268 – Spessartstraße Widerspruch**

Sehr geehrte Frau Trienekens,

als Anlieger

des Grundbesitzes **Eschweiler Stück-/Bauland FL 19 NR 338** unbebautes Grundstück  
und

des Grundbesitzes **Spessartstr. 23, FL 019 Parzelle 307** Einfamilienhaus

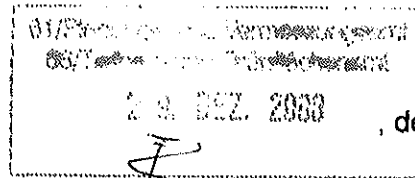
erhebe ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 268.

Grund: Der neue Bebauungsplan steht im krassen Gegensatz der bisherigen Vorplanungen. Es ist unverständlich, dass das Anliegen vieler Beteiligten sich einem einzigen Eigentümer unterzuordnen hat.

Weiterhin ist mir als Anlieger der Parzelle 338 daran gelegen, auf den bisherigen Bebauungsplan zurückzukommen, um es meinen 2 Kindern zu ermöglichen, anhand der vorhandenen Parzelle mit Zukauf von Bauland, hier zu bauen.

Mit freundlichen Grüßen

Braun Theo  
Schwarzwaldstr. 26  
52249 Eschweiler



, den 22.12.2008

TR of. a.

U R. 11

Stadt Eschweiler  
Amt für Stadtplanung  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler  
67

**Betr.: Widerspruch zum Bebauungsplan 268 Spessartstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstückes 336 und lege hiermit fristgerecht Widerspruch gegen den öffentlich ausgelegten o. a. Bebauungsplan 268 ein.

Gemäß dem Teilungsentwurf aus dem Jahre 1985 (s. Anlage) war mit der Stadt Eschweiler abgestimmt, dass die einzelnen Baugrundstücke mit ihren Gartenparzellen aneinander angrenzen. Unter dieser Prämisse habe ich im Jahre 1985 mein Baugrundstück (Flurstück 336) erworben.

Bedingt durch die gepl. Wohnhausreihe direkt vor meinem Gartengrundstück - laut des o. a. Bebauungsplanes - werden die Lichtverhältnisse bzw. die Sonneneinstrahlungen auf meinem Grund & Boden erheblich gestört. Diesbezüglich wird der Wiederverkaufswert meines Wohnhauses sehr beeinträchtigt.

Insofern lege ich gegen den Bebauungsplan Widerspruch ein.

Im Weiteren sollte man doch eine vitale ca. 250 Jahre alte Eiche erhalten und nicht der gepl. Wohnhausbebauung opfern. Wenn schon auf Baumschutz geachtet wird, dann auch konsequent.

Mit freundlichem Gruß

*Theo Braun*

**Anlage**



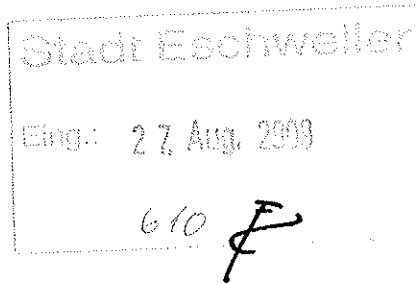
Fl. 19

Anlage zu der Urkunde des Not  
 Dr. juris Josef Lennartz in  
 Eschweiler vom 22. März 1985  
 - Nr. 685 der Urkundenrolle  
 für 1985 - .

*Karola Bock*  
*Alex Bock*  
*Ruth Braun*  
*Helmut Braun*

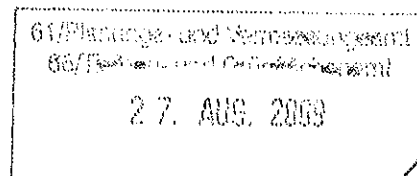
*W. B.*

Braun Theo  
Schwarzwaldstr. 26  
52249 Eschweiler



, den 25.08.2009

Stadt Eschweiler  
Abteilung für Planung u. Entwicklung  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



U. J. G.

**Betr.: Widerspruch zum Planentwurf Bebauungsplan 268 Spessartstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstückes 336 und lege hiermit nach wie vor fristgerecht Widerspruch gegen den o.a. Planentwurf Bebauungsplan 268 ein.

Die gesamten Doppelhausbebauungen direkt hinter meinem Gartengrundstück incl. der Stichstrasse sollten insgesamt nach Südosten verschoben werden. Damit würden, wie ursprünglich einmal hier vorgesehen, die Gartenparzellen der einzelnen Grundstücksbesitzer aneinander angrenzen und somit den sozialen Frieden in unserer Nachbarschaft erhalten.

Weiterhin sollte man die im Planentwurf überbaubaren Grundstücksflächen deutlich verkleinern. Insofern würde sich u.a. auch eine Entspannung an der östlichen Seite meines Grundstückes einstellen.

Ansonsten verweise ich weiterhin auf mein Einspruchsschreiben vom 22.12.2008.

Mit freundlichem Gruß

Theo Braun

*Theo Braun*

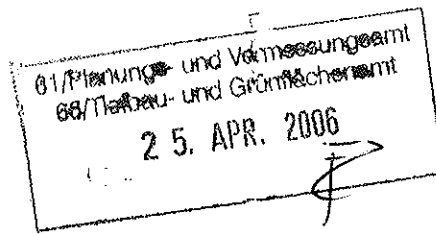
X 25.4.2006

Eschweiler, 25.4.2006

Hubert - Luise

Graaf

Spessartstr. 7



Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 – Spessartstraße – laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens!

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümern die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen historischen Gründen eine Familienfehde austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

Dieser Anschluss führt zwischen/hinter den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den unteren Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich haben von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, nur Nachteile. Ich möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern und der Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen

*Graaf*

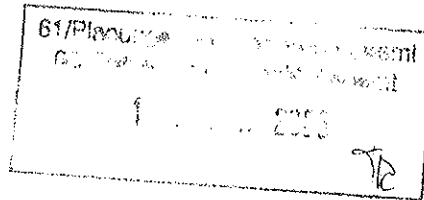


Absender:

Ulrich u. Monika Kohl  
Schwarzwaldstr. 9  
52249 Eschweiler

Datum:

15.04.06



Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümern, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.  
Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

Ulrich Kohl  
Monika Kohl

Absender:

Herbert Dohlem  
Hohlrahn Schwarzwaldstr. 15

Datum:

13.4.06

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

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

19. APR. 2006

TR

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümer, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.

Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

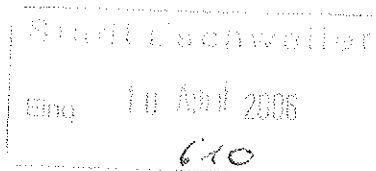
Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.

Freundliche Grüße

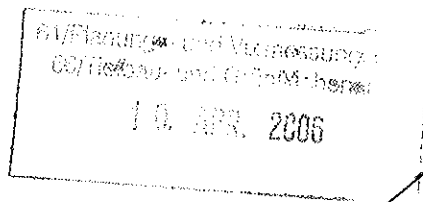
H. Dohlem

Absender:  
Volker Willms  
Schwarzwaldstrasse 17  
52249 Eschweiler



Datum: 06.04.2006

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1



Bitte ER

52249 Eschweiler

TE AB.04.

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümer, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.  
Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

Volker Willms

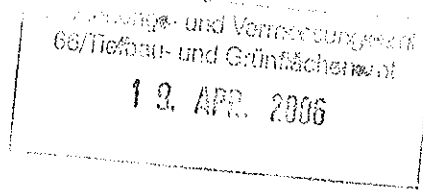
FDP Fraktion Eschweiler

Absender:

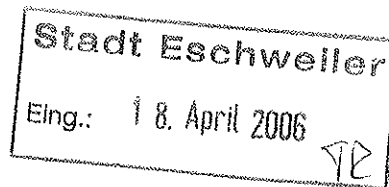
Datum:

Pell und Martina Pinze  
Spessartwaldstraße 18  
52249 Elze

18.04.06



Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümergehen, die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

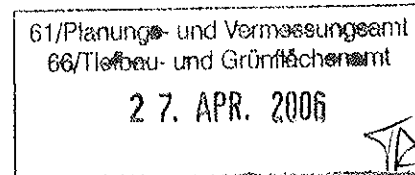
 

Christiane Göbbels  
Schwarzwaldstr. 21  
52249 Eschweiler

Eschweiler, 24.04.06

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 – Spessartstraße – laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens!

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümern die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen historischen Gründen eine Familienfehde austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

Dieser Anschluss führt zwischen/hinter den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den unteren Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich haben von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, nur Nachteile. Ich möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern und der Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned below the closing text.

Absender:

Datum:

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

VON FRAU GÖTTELS,  
SCHWARZWALDSTR. 21,  
AM 10.04.2006  
PERSÖNLICH ABGEGEBEN

TR

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümer, die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

Agnes Göttes

Schwarzwaldstr. 21

52249 Eschweiler

Eschweiler, 24.04.06

Stadt Eschweiler

Stadtplanung

Frau Trienekens

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

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

27. APR. 2006



Widerspruch zum Bebauungsplan 268 Spessartstraße.

Sehr geehrte Frau Trienekens!

Wir haben nur ein kleines Grundstück

Ecke Schwarzwaldstr. Spessartstr., zur Spessartstr. schräg verlaufend. Etwas dazu zu kaufen wurde abgelehnt.

Beim Kauf des Grundstückes wurde uns verschwiegen, daß eine neue Straße - Spessartstr. geplant war.

Erst der Architekt hat dies beim Bauamt Hünzweiler erfahren. Wir liegen schon an 2 Straßen. Die dritte Straße würde uns sehr einengen. Den kleinen Rasen 6 x 10 m könnte ich nicht mehr zur Erholung nutzen. Der Süd West Wind, den wir meistens haben, treibt die Auspuffgase zusätzlich zu uns herüber. Die geplanten Bäume nähmen auch noch die letzten Sonnenstrahlen weg. Im Schatten wachsen meine Blumen nicht mehr, nur noch Brennnessel.

Blatt 1



Die Bauern sollen zur Oberstraße ein und ausfahren.  
Beide haben dort Grundstücke.  
Christiane und Agnes Göbbes protestieren gegen die Neue  
Straße - ein paar Hundert Meter sinnlose Straße, machen  
unsere Gärten wertlos.

Mit freundlichen Grüßen

Christiane und Agnes Göbbes

Erdweiler, 04.05.06

Nachtrag, Blatt 3.

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

04. MAI 2006

VR

Sehr geehrte Frau Trienekens:

Wir haben schon Einspruch gegen die neue StraÙe  
Bebauungsplan 268 Spessartstr. erhoben.  
Bei nochmaligem durchlesen des Briefes ist mir aufge-  
fallen, daÙ ich das wichtigste vergessen habe.

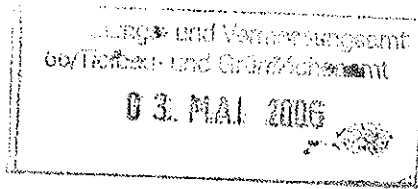
Bei Gewitter steht das Wasser nur gerade 1cm unter  
dem Kellerfenster. Der Rasen steht voll unter Wasser.  
In der Mitte der Spessartstr. sprudelt aus den Kanälen  
ca 30-40cm Wasser wie ein Springbrunnen in die  
Höhe. In der Spessartstr. ist nur an meiner Seite ein  
Abfluss. Von der 1. Hammerstr. kommt das Wasser wie  
ein Fluss auf unser Haus zu.

Die geplante StraÙe hat ja auch ca 6% Gefälle  
wo soll das Wasser hin?

Nachbarn können bestätigen, was ich hier schreibe.

Im Keller steht ein Kühlschrank im Tiefkühlschrank,  
Waschmaschine und Trockner. Wenn durch Wasser  
diese Geräte unbrauchbar werden, werde ich die Stadt  
verklagen.

Sie kann sich nicht damit rausreden, daÙ Sie  
nichts davon gewusst haben, wie hoch das Wasser hier  
steht.  
Mit freundlichen GrüÙ  
Christiane und Agnes Göbbel



Erwin Bock  
Velauerstr. 3  
52249 Eschweiler  
30.04.2006

25/188

Stadt Eschweiler  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler  
Abteilung für Planung und Entwicklung

Bebauungsplan Nr. 268 „Spessartstraße“ der Stadt Eschweiler,  
Ortsteil Hehlrath

Hier: Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 268

Hiermit möchte ich Einspruch gegen die extrem einseitige  
Ausweisung der Grünflächen und die Aufteilung meiner Fläche bei  
der Bauplanung einlegen.

Weiterhin ist für mich unverständlich, dass der Eigentümer des  
Nachbargrundstücks (Kugel) der Veranlasser und Betreiber des  
Bebauungsplans ist, und somit die Planung für mein Grundstück  
betreiben kann!

Mit freundlichen Grüßen

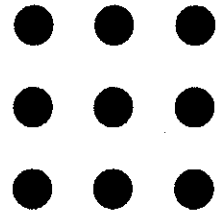
Erwin Bock

Eschweiler, den 30. 04.2006

**Stellungnahmen der Behörden/  
Träger öffentlicher Belange**



Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

61/Planungs- und Vermessungsamt  
03/11/2008  
02. JAN. 2009

Stadt Eschweiler  
610/Planung und Entwicklung  
Frau Trienekens  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Empf.: 30. Dez. 2008  
610

SP. 1  
UR. 1  
TR. 05.01.  
φ 66A

A 61 - Gebäudewirtschaft,  
Planung und Verkehr -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2622  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268

E-Mail  
[Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de](mailto:Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oldenburg

Zimmer  
A 613

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- ol -

Tag  
16. Dezember 2008



**Bebauungsplan 268 – Spessartstraße –**

**Ihr Schreiben vom 20.11.2008 / 610.22.10.268**

Sehr geehrte Frau Trienekens,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht.

**A 70 – Umweltamt**

**Immissionsschutz:**

Meine Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes vom 16.05.2008 hat weiterhin Bestand, da den aktuell vorgelegten Unterlagen keine Sachverständigengutachten beigelegt sind, die die Verträglichkeit der Schreinerei und des landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich der Lärm- und Geruchsemissionen belegen.

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

**Landschafts- und Naturschutz:**

Der wertvolle Laubholzbestand wurde aufgrund der neuen Erschließungsplanung ganz wesentlich reduziert. Die Grundsätze der Eingriffsvermeidung/-verminderung wurden im Gegensatz zur ursprünglichen Planung nicht beachtet.

Der Argumentation der Stadt Eschweiler, dass „wertvolle Baumbestände in das Gesamtkonzept eingebunden worden sind“ kann nicht gefolgt werden.

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit den Buslinien 1, 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 33, 34, 37, 46, 56, 57, 77, 163 bis Haltestelle Normaluhr und in ca. 10 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000



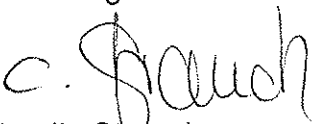
---

Dem geänderten Plankonzept kann ich aus landschaftsplanerischer Sicht daher nicht zustimmen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag verbleibt bei der ULB.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

  
Claudia Strauch

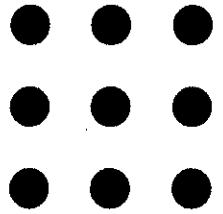
**Anlage**



Stadt Eschweiler

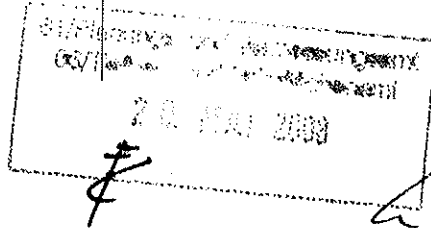
Eing.: 20. Mai 2008

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610/Planung und Entwicklung  
Frau Trienekens  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



Der Landrat

A 61 - Gebäudewirtschaft,  
Planung und Verkehr -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2622  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268

E-Mail  
[Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de](mailto:Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oldenburg

Zimmer  
A 613

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- ol -

Tag  
16. Mai 2008

**Bebauungsplan 268 – Spessartstraße –  
hier: Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB**

Ihr Schreiben vom 29.04.2008 / 610.22.10-268

Sehr geehrte Frau Trienekens,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises  
Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

#### A 70 – Umweltamt

##### Wasserwirtschaft:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es erforderlich, die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer der zuständigen Wasserbehörde nachzuweisen.

Durch die Verwaltungsstrukturreform haben sich die Zuständigkeiten im Umweltrecht in verschiedenen Bereichen geändert. Die Prüfung der Entsorgung und die Überwachung der Niederschlagswässer erfolgt nun ausschließlich durch die Untere Wasserbehörde. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren.

Der § 51a LWG ist einzuhalten. Gemäß § 51 a (2) LWG erfordert die geplante Entsorgung der Niederschlagswässer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde.



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000



Für die Beurteilung der Niederschlagswasserentsorgung bitte ich um Vorlage eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

### **Immissionsschutz:**

Mit Schreiben vom 05.07.2004, Az.: 610.22.10-268./Da, haben Sie die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 268 „Spessartstraße“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Hehlrath, dem Staatlichen Umweltamt Aachen vorgelegt.

Hierzu hat das Staatliche Umweltamt Aachen am 27.07.2004 aus Sicht des Immissionsschutzes nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

„Das geplante Wohngebiet haben Sie als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Derartige Gebiete haben einen Anspruch darauf, von allen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. In der TA Lärm sind für diese Wohngebiete sehr niedrige Lärm-Immissionswerte, und zwar 50 dB(A) zur Tagzeit und 35 dB(A) zur Nachtzeit, festgelegt worden. Diese Immissionswerte sind so niedrig, dass schon, insbesondere zur Nachtzeit, die geringsten betrieblichen Aktivitäten von Anlagen oder Fahrzeugen aus der Nachbarschaft in dem WR-Gebiet erhebliche Lärmbelastigungen auslösen können.

Ich hatte Ihnen bereits in meinem Schreiben vom 15.01.2004 mitgeteilt, dass ich in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht eine Konfliktuntersuchung (Lärm/Gerüche) durch Sachverständige für erforderlich halte. Unter Ziffer 2.1.7 Ihrer Begründung zum Bebauungsplanentwurf haben Sie zwar die beiden von mir benannten Betriebe erwähnt, aber daraus keine Untersuchungen abgeleitet.

Wenn ich Ihre Ausführungen in der Begründung richtig verstehe, ruht der landwirtschaftliche Betrieb wohl zurzeit. Ob die dem Betrieb erteilten Bau-/Nutzungsgenehmigungen erloschen sind bzw. die genehmigten Nutzungen jederzeit wieder aufgenommen werden können, hierüber haben Sie keine Aussagen getroffen. Sollten die genehmigten Nutzungen nicht erloschen sein, ist der genehmigte Nutzungsumfang zu ermitteln und durch Sachverständige untersuchen zu lassen, mit welchen Lärm- und/oder Geruchsmissionen in dem geplanten Baugebiet zu rechnen ist.

Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt hatte, muss nach dem Abstandserlass NRW zwischen reinen Wohngebieten und Holzverarbeitenden Betrieben ein Schutzabstand von mindestens 100 m vorhanden sein. Erst bei diesem Abstand kann sicher ausgeschlossen werden, dass die



Aktivitäten dieser Betriebe in reinen Wohngebieten keine erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen verursachen werden.

Der Möbeldesigner unterschreitet den Schutzabstand von 100 m wesentlich. Die von dem Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind deshalb ebenfalls durch Sachverständige untersuchen zu lassen.

Aufgrund der niedrigen im WR-Gebiet nach TA Lärm zugelassenen Immissionswerte halte ich es für erforderlich, dass auch Betriebe oder Anlagen, die in der weiteren Umgebung liegen, mit in die Lärmbetrachtungen einbezogen werden. Z. B. können Lüftungstechnische oder vergleichbare Anlagen zur Nachtzeit auch bei Abständen von 100 m/200 m oder mehr in dem reinen Wohngebiet unzulässige Geräuschimmissionen verursachen. Die in diesem Umkreis um das geplante Wohngebiet liegenden Landwirte und sonstigen umweltrelevanten Betriebe sind zu ermitteln und zu untersuchen, ob deren Anlagen zur Nachtzeit in Betrieb sein können bzw. welche Beurteilungspegel diese Anlagen in dem geplanten Gebiet verursachen können.

Lärmintensive Anlagen, z. B. geplante oder vorhandene Windkraftanlagen, können sogar in noch wesentlich größeren Abständen – bis etwa 1000 m – erhebliche Lärmbelastungen in dem WR verursachen, so dass die Lärmimmissionen solcher Anlagen ebenfalls in die schalltechnischen Betrachtungen mit einzubeziehen sind. Zudem erfordern die Vorschriften der TA Lärm, dass die Gesamtbelastung – Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird – ermittelt und bewertet wird“.

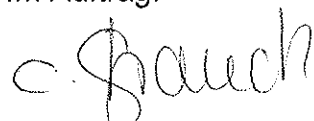
Den mir zurzeit vorliegenden Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche konkreten Planungsabsichten aktuell verfolgt werden. Ich gehe davon aus, dass sich gegenüber der ursprünglichen Planung keine Veränderungen ergeben haben. Aus diesem Grund hat die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes weiterhin Bestand. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Einflüsse der Schreinerei und des landwirtschaftlichen Betriebes und sonstiger relevanten Anlagen auf das Plangebiet durch Ermittlungen und Untersuchungen zur Lärm- und Geruchssituation zu untersuchen.

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

#### **Landschafts- und Naturschutz:**

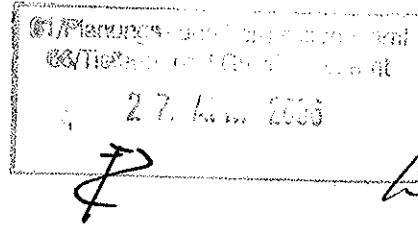
Es bestehen keine Bedenken. Der wertvolle Laubholzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist in enger Abstimmung mit Herrn Pawelka-Weiß, Tel.: 0241/5198-2634, zu erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

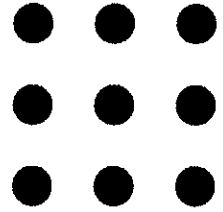


Claudia Strauch

**Anlage**



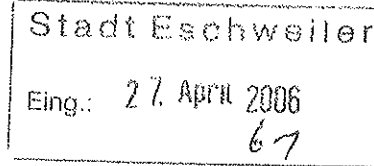
Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
Planung und Entwicklung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung  
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/ 5198 2670  
Zentrale  
0241/ 5198 0  
Telefax  
0241/ 5198 277

E-Mail  
claudia-strauch@kreis-aachen

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
510  
Mein Zeichen  
-str

Tag  
25.04.2006

**Bebauungsplan 268 – Spessartstraße –**

**Ihr Schreiben vom 30.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen  
keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

**A 70 – Umweltamt**

**Wasserwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen/ Hinweise  
aufgenommen werden:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Gegen die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer über die Regen-  
wasserkanalisation zum Hehlrather Bach bestehen grundsätzlich keine Bedenken.  
Für diese Ableitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 7 WHG  
erforderlich.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl  
0241/5198-286 zur Verfügung.

**Landschafts- und Naturschutz:**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen  
Fachbeitrages eingehalten werden und die externe Kompensationsfläche dauerhaft  
per städtebaulichen Vertrag als Grünland gesichert wird.

Um Übersendung des städtebaulichen Vertrages wird gebeten.



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000



---

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

**Anlage**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

Claudia Strauch

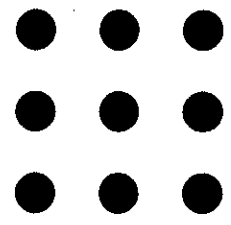


Stadt Eschweiler

Eing.: 03. Aug. 2004

Kreis Aachen

61.02 nat FK



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

*M. z.K. l. o. l.*

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt  
- 3. AUG. 2004

4. Aug. 2004

*U. y. g.  
TR 17.08.*

Der Landrat

A 61 - Amt für  
Kreisplanung und  
Projektmanagement -  
A 61.1 - Kreisplanung -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon  
Durchwahl  
0241 / 5198 - 670  
Zentrale  
0241 / 5198 - 0  
Telefax  
0241 / 5198-277  
E-Mail  
claudia-strauch@  
kreis-aachen.de

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer: 509

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
61.1 - str

Tag: 30.07.2004

### Aufstellung des Bebauungsplanes 268 - Spessartstraße -

#### Ihr Schreiben vom 05.07.2004

Sehr geehrte Frau Trienekens,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises  
Aachen Bedenken.

Durch das **A 70 - Umweltamt** werden folgende Anregungen gemacht:

#### Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen/  
Hinweise aufgenommen werden:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzu-  
leiten.

Gegen die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer über die Regen-  
wasserkanalisation zum Hehlrather Bach bestehen grundsätzlich keine  
Bedenken. Für diese Ableitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß  
§§ 2, 3, 7 WHG erforderlich.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der  
Telefon-Durchwahl 0241/5198-286 zur Verfügung.

#### Landschafts-und Naturschutz:

Gegen die Planungen bestehen erhebliche Bedenken.

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

In den textlichen Erläuterungen ist von einem " typischen alten Laub- und Obstbaumbestand mit relativ hoher ökologischer Wertigkeit" die Rede.

Die Absicht, den wertvollen Baumbestand größtenteils in die Planung zu integrieren ist grundsätzlich begrüßenswert; aus der Erfahrung heraus muss dies jedoch als unrealistisch bezeichnet werden, da zwischen der Bebauung infolge der zukünftigen Verkehrssicherungspflicht eine sukzessive Entfernung der Gehölze zu erwarten ist. Schon durch die Bautätigkeiten (Materiallagerung, Erschließung etc.) muss mit erheblichen Beeinträchtigungen im Wurzelbereich der Gehölze mit den daraus resultierenden Folgen gerechnet werden.

Weiterhin läßt der große Gehölzbestand hier in Verbindung mit angrenzenden wertvollen Strukturen in westlicher und südlicher Richtung die Vermutung zu, dass hier evtl. sogar streng oder besonders geschützte Tierarten der Bundesartenschutzverordnung vorkommen.

Eine Bebauung sollte daher nur auf der großen Freifläche im Norden mit Erschließung aus nördlicher Richtung erfolgen. Die restliche Fläche sollte als Grünfläche für die Bürger belassen werden.

In jedem Fall ist mir ein landschaftspflegerischer Begleitplan ( LPB ) vorzulegen. Dieser ist in enger Abstimmung mit Herrn Pawelka-Weiß (0241 -5198 634) im Vorfeld abzustimmen.

Der LPB hat sich besonders mit der Frage zu beschäftigen, ob hier streng bzw. besonders geschützte Tierarten (für den alten Baumbestand typische Fauna wie z. B. Steinkauz) vorkommen. Im Falle des Vorkommens wären evtl. Befreiungen gemäß § 62 BNatSchG erforderlich. Ob diese dann wirklich von mir erteilt werden können, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Die Erteilung von Befreiungen nach diesem Gesetz sind zwingend Einzelfallentscheidungen bezogen auf ein konkretes Vorhaben und nicht abwägungsrelevant. Eine Konzentration auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
(Roelen)

Stadt Eschweiler  
Eing: 26.11.2008  
110

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen  
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
z. Hd. Frau Trienekens  
Postfach 1328  
  
52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tier- und Pflanzenschutzamt  
2 8. NOV. 2008

TR 02.12.

b, R.

**Kreisstelle**

- Aachen**  
Mail: aachen@lwk.nrw.de
  - Düren**  
Mail: dueren@lwk.nrw.de
  - Euskirchen**  
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
- Rütger-von-Scheven-Str. 44  
52349 Düren  
Tel.: 02421 5923-0, Fax -66  
www.landwirtschaftskammer.de
- Auskunft erteilt Frau Lock/S  
Durchwahl 16  
Mobil 0178/9629106  
Fax 66  
Mail Susanne.Lock@lwk.nrw.de  
\*07-0222b AC Esc\_BP\_268.doc\*  
Düren 26.11.2008

**Bebauungsplan 268 – Spessartstraße -;**  
**hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 20.11.2008 – Ihr Az. 610.22.10.268 –**


Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Trienekens,

gegen das Planvorhaben an sich bestehen aus der Sicht der Landwirtschaftskammer NRW keine Bedenken.

Jedoch weist die Landwirtschaftskammer NRW darauf hin, dass es sich ihrer Ansicht nach bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und ein ökologischer Ausgleich deshalb nicht erforderlich ist. Durch die Umwandlung von 12.650 m<sup>2</sup> Ackerland in Grünland geht der Landwirtschaft wertvolle Produktionsfläche dauerhaft verloren.

Wir bitten um Erläuterung und regen an, auf den geplanten Ausgleich zu verzichten.

Mit freundlichem Gruß

  
Adams



Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen  
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610/Planung und Entwicklung Eschweiler  
z. Hd. Frau Trienekens  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

18. April 2006

610

20704

**Kreisstelle**

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Frau Lock/S

Durchwahl - 16

Mail susanne.lock@lwk.nrw.de

"06-106a AC Esc\_BP268\_Spessarts.doc"

Düren 13.04.2006

**Bebauungsplan Nr. 268 – Spessartstraße –**

hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch


Ihr Schreiben vom 30.03.2006 – Az. 610.22.10-268 –

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Trienekens,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Maßnahme bestehe aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.  
Die vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme „Umwandlung von Acker- in Weidefläche“  
kann nur dann befürwortet werden, wenn dadurch dem bewirtschaftenden Landwirt keine  
Nachteile entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Adams

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

Stadt Eschweiler

Eing.: 20. Juli 2004

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen  
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

20. JULI 2004

*Handwritten signature*  
TB 10.08.

**Kreisstelle**

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: (0 24 21) 59 23 - 0, Fax - 66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Wunram

Durchwahl 48

Mail

Ihr Schreiben 610.22.10.268./Da

vom 05.07.04

\*WU\_Stadl\_AC\_BP 268-Spessartstraße.doc\*

Düren 14.07.2004

Wu/Ho

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des  
Bebauungsplanes 268 – Spessartstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den o.g. Bebauungsplan geprüft. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir gehen davon aus, dass notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden.

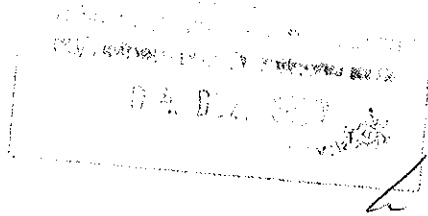
Mit freundlichem Gruß

*Handwritten signature of Ewald Adams*  
Ewald Adams

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

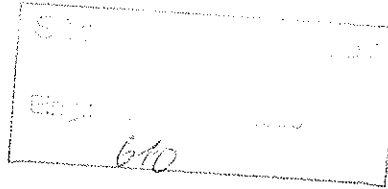




EBV GmbH, Postfach 6204, 41836 Hückelhoven

V/4.12, TR 25.12.

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



Ihr Zeichen  
610.22.10.268  
20.11.2008

Unser Zeichen  
VU/22aV/  
Ba2588/Sch

Telefon-Durchwahl  
(02433) 4440- 55

Datum  
28.11.2008

## Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

### Bebauungsplan 268 – Spessartstraße

### **Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

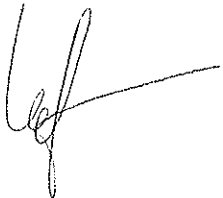
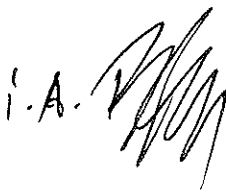
der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Zu o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben – VU/22aV/Ba2546/dLö – vom 14.05.2008.

Mit freundlichen Grüßen  
EBV GmbH

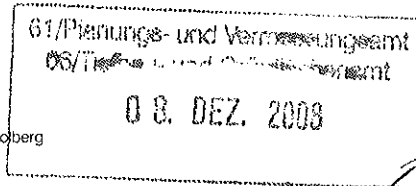
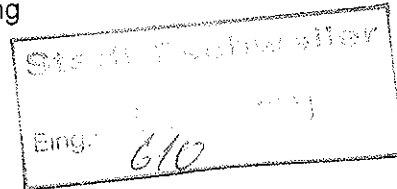
 i.A. 



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

EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH • Postfach 1607 • 52204 Stolberg

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



U 8.12.  
TR 09.12.

03.12.08

**Roswitha Ritz**  
Planung  
Telefon: 02402/101-1241  
Telefax: 02402/101-521241  
E-Mail: roswitha.ritz@ewv.de

### Auslegung des Bebauungsplanes 268 in Eschweiler, Spessartstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits in Bezug auf die Versorgung mit Strom für den o.g. Bereich grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

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

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

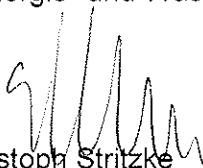
Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.

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

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

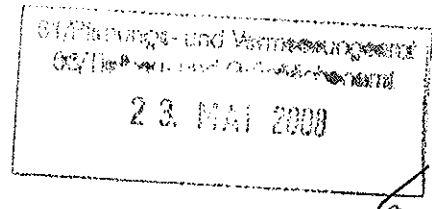
EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

  
i.V. Christoph Stritzke

  
i.A. Roswitha Ritz

**Vorsitzender des Aufsichtsrates:**  
Landrat Carl Meulenbergh  
**Geschäftsführung:**  
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt. Ing. Manfred Schröder  
Sitz: Stolberg (Rhld.), Reg.- Gericht Aachen HRB 11501

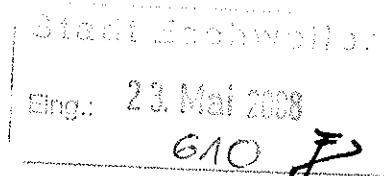
**Betriebsführung der Gesellschaften:**  
Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH  
Verbandswasserwerk Aldenhoven GmbH  
Wärmeversorgung Würselen GmbH



**Bezirksregierung Arnsberg  
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Stadt Eschweiler  
Abt. für Planung und Entwicklung  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

Dienstgebäude  
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund  
Auskunft erteilt  
Andreas Jablonski  
Telefon  
0231/5410-3674  
Telefax  
0231/5410-3624  
E-Mail  
andreas.jablonski@bezreg-arnsberg.nrw.de  
Mein Zeichen (bitte stets angeben)  
65.52.1-270-6  
Datum  
16. Mai 2008



TE 2.05.

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;  
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 268 "Spessartstr."**  
Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Schreiben vom 29.04.2008 -610.22.10-268-

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 248“ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Roermonder Str. 63 in 52134 Herzogenrath.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 248“ ist die Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Aachener Straße 952-958 in 50933 Köln.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Christine“ ist die Gewerkschaft Adler GmbH, Menzelstr. 18 in 45147 Essen.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Maßnahme ist danach nicht zu rechnen.

1/2

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:



(Jablonski)



Bezirksregierung Arnberg  
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

**Stadt Eschweiler**  
Eing.: 05. Aug. 2004  
61

Bezirksregierung Arnberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Stadt Eschweiler**  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umw.  
- 5. AUG. 2004

U 5.8.  
TR 17.08.

Dienstgebäude  
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund  
Auskunft erteilt  
Frau Eckhold  
Telefon  
0 23 1 / 54 10-3955  
Telefax  
0 23 1 / 54 10-40 847  
Email  
solveig.eckhold@bezreg-arnberg.nrw.de  
Mein Zeichen (bitte stets angeben)  
87.52.1-270-06  
Datum  
04. August 2004

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 268  
- Spessartstraße

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 05. Juli 2004 – 610.22.10-268./Da. –

Sehr geehrte Frau Trienekens,

das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 248“ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die Eschweiler Bergwerksverein AG in Eschweiler-Pumpe, vertreten durch die Eschweiler Bergwerks-Verein AG in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid, Roermonder Straße 63. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 248“ ist die Gewerkschaft Adler GmbH in 45147 Essen, Menzelstr. 18. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Christine“ ist die Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Aachener Straße 952-958 in 50933 Köln.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Maßnahme ist danach nicht zu rechnen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher empfehle ich dem Planungsträger, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der Rheinbraun AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln einzuholen.

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:



(Eckhold)

RWE Power

Stadt Eschweiler

Eing.: 07. Mai 2008

67



RWE Power AG, 50416 Köln

**Abteilung  
Liegenschaften**

**Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28**

**52233 Eschweiler**

Ihre Zeichen Frau Trienekens  
Ihre Nachricht 29.04.2008  
Unsere Zeichen PBL - LL  
Name Fuß  
Telefon 0221- 480 2 20 18  
Telefax 0221- 480 88 2 20 18  
E-Mail Gilbert.Fuss@rwe.com

Köln, 06.05.2008

Bebauungsplan Nr. 268 - Spessartstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

01/Planungs- und Verwaltungsamt  
66/117  
07. MAI 2008

anlässlich unserer Beteiligung am og. Bebauungsplanverfahren verweisen wir vollinhaltlich auf unsere Stellungnahmen PBF-UL Fuß vom 13.1.2004 und 28.7.2004.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

RWE Power  
Aktiengesellschaft  
Stüttgenweg 2  
50935 Köln  
T +49 221 480-0  
F +49 221 480-1351  
I www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Ulrich Jobs

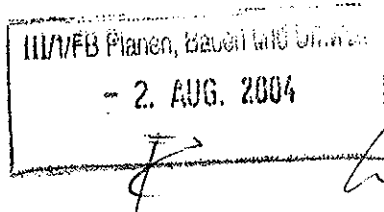
Vorstand:  
Dr. Johannes Lambertz  
(Vorsitzender)  
Matthias Hartung  
Dr. Gerd Jäger  
Antonius Voß  
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:  
Essen und Köln  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Essen  
HR B 17420  
Amtsgericht Köln  
HR B 117

Bankverbindung:  
West LB AG  
BLZ 300 500 00  
Kto.-Nr. 152 561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED

USt-IdNr. DE 8112 23 345  
St-Nr. 112/5717/1032

RWE Power



RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

U 13.8.  
TE 17.08.

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 610.22.10-268/Da  
Ihre Nachricht 05.07.2004  
Unsere Zeichen PBF-UL-Fuß  
Telefon 0221-480 - 22018  
Telefax 0221-480 - 88 22018  
E-Mail hans-gilbert.Fuss.@rwe.com

Köln, 28. Juli 2004

### Bebauungsplan Nr. 268 – Spessartstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachträglich zu unserer Stellungnahme PBF-UL-Fuß vom 13.01.2004 teilen wir Ihnen noch folgendes mit:

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 86288. Für unser Unternehmen ist es sehr wichtig die aktive Grundwassermessstelle zu erhalten bzw. während evtl. Baumaßnahmen zu sichern. Mit dieser Messstelle wird seit 1966 die Bewegungen der Grundwasserspiegel beobachtet.

Wir bitten Sie die Baukörper so zu verlegen, dass die Grundwassermessstelle erhalten bleibt. Falls dies nicht möglich ist, bitten wir um ein Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

Anlage

RWE Power  
Aktiengesellschaft

50416 Köln  
T: 0221/480-0  
F: 0221/480-13 51  
I: www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Harry Roels  
Vorstand:  
Dr. Gert Maichel  
(Vorsitzender)  
Dr. Dietrich Böcker  
Alwin Fitting  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambertz  
Antonius Voß

Sitz der Gesellschaft:  
Essen und Köln  
Eingetragen beim:  
Amtsgericht Essen  
HRB 17420  
Amtsgericht Köln  
HRB 117

Bankverbindung:  
WestLB AG  
BLZ: 300 500 00  
Kto.Nr.: 152561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED

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



16.6

16.8

33.8

P 86289/3 ○ P 86290/2

P 86288/3 ○

33.6

33.4

P 86303/1 ○

- |         |  |    |                               |
|---------|--|----|-------------------------------|
| — · — · | Elektroleitungen unterirdisch              | —— | Elektroleitungen oberirdisch  |
| — · — · | Rohrleitungen unterirdisch                 | —— | Rohrleitungen oberirdisch     |
| — · — · | Abwasserleitungen unterirdisch / Drainagen | —— | Abwasserleitungen oberirdisch |
| ⊗ ⊗ ⊗   | Arbeitsbereich                             |    |                               |

### Anlagen unserer Gesellschaft

Az.: b-8909  
Stadt Eschweiler Bebauungsplan Nr. 268  
Hehlrath, Spessartstraße

**RWE Power AG**  
Braunkohlentagebau Inden  
Abteilung PBI - S  
Markscheiderel



Betriebszustand : 06.07.04  
thematischer Stand :

Maßstab :  
**1 : 2000**

Datei : b-8909.dgn

Auftrag : 040341

Bearbeitet durch : Di/Ba

am : 22.07.04

Ausschnitt aus dem Grubenbild (thematisch und maßstabsmäßig angepasst)  
Für die Richtigkeit der markscheiderischen Unterlagen

Eschweiler, den ..... Markscheider

Darstellung auf der Grundlage von digitalen geotopographischen Daten des Landes NRW mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes NRW vom 30.10.2000 / RV.  
Diese Unterlage kann nur mit vorheriger Zustimmung des Landesvermessungsamtes NRW und der RWE Power AG an Dritte weitergegeben, verbreitet, durch Bild- oder sonstige Informationsträger wiedergegeben oder veröffentlicht werden.

RWE Power

III/VFB Planen, Bauen und Umräumen  
15. JAN. 2004



RWE Power Aktiengesellschaft, Hauptverwaltung, 50416 Köln

U 16, 1,

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 15. Jan. 2004  
61

**Hauptverwaltung  
Liegenschaften/Umsiedlungen**

Ihre Zeichen 610.22.10-268  
Ihre Nachricht 11.12.2003  
Unsere Zeichen PBF-UL - Fuß  
Telefon 0221-480 - 22018  
Telefax 0221-480 - 23566  
E-Mail Hans-Gilbert.Fuss @rwe.com

TR 19.01. - KOPIE AN STRB

Köln, 13.01.04

**Bebauungsplan Kinzweiler Nr. 268 „Spessartstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 86288 mit den Koordinaten R 25 16704,34 und H 56 33699,64. Diese Grundwassermessstelle bitten wir zu halten bzw. während evtl. Baumaßnahmen zu sichern. Einen Lageplan im Maßstab 1 : 2000 fügen wir diesem Schreiben bei.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abteilung Liegenschaften und Umsiedlungen

Anlagen

(BLanko-Schreiben)

**RWE Power  
Aktiengesellschaft**  
Lindenthal

50416 Köln  
T: 0221/480-0  
F: 0221/480-13 51  
I: www.rwe.com

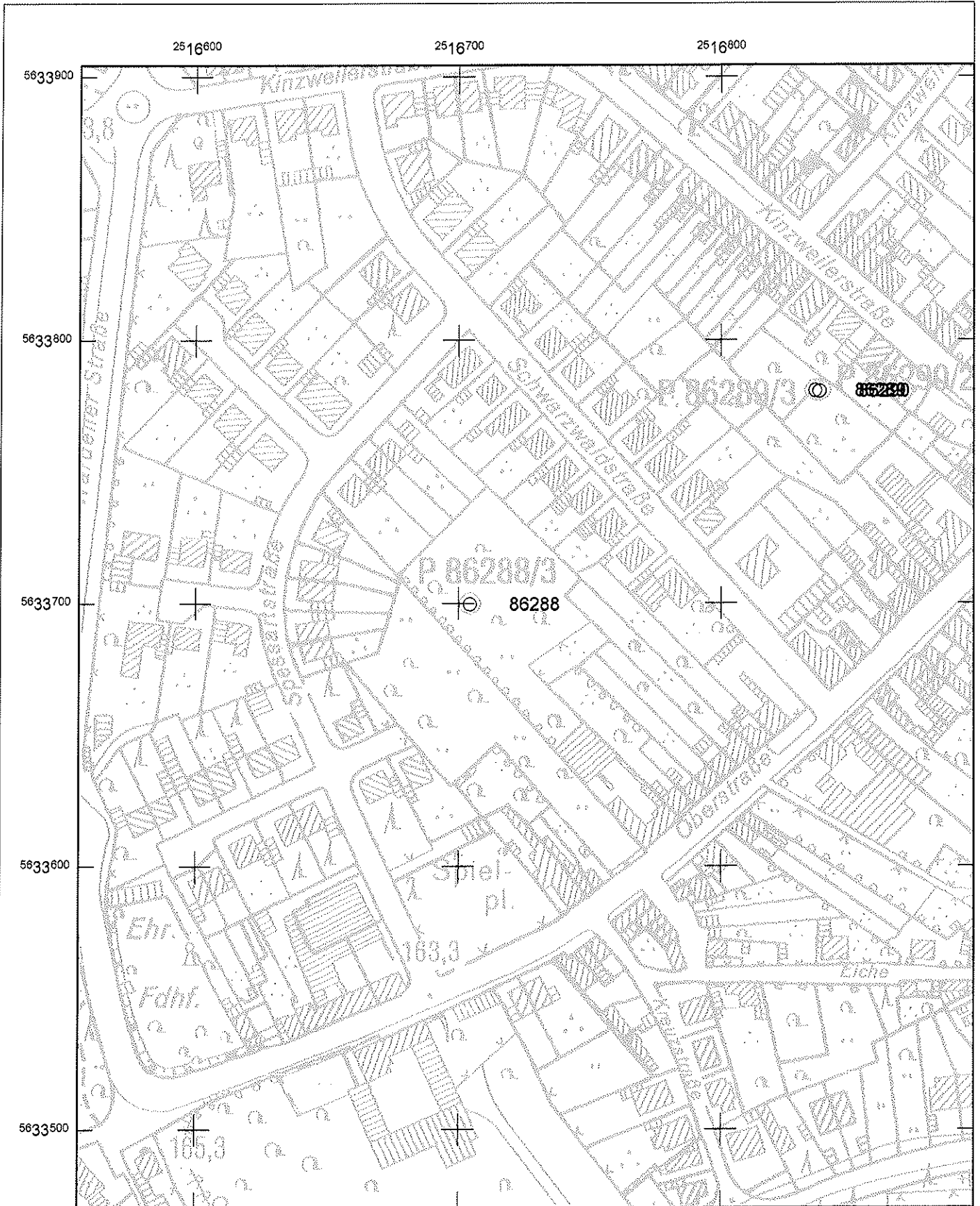
Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Gert Maichel

Vorstand:  
Berthold A. Bonekamp  
(Vorsitzender)  
Dr. Dietrich Böcker  
Alwin Fitting  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambertz  
Antonius Voß

Sitz der Gesellschaft:  
Köln  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Köln  
Handelsregister-Nummer  
HRB 117

Bankverbindung:  
WestLB AG  
BLZ: 300 500 00  
Kto.Nr.: 152561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED

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



**Zeichenerklärung**

- Brunnen aktiv
- ⊗ Brunnen inaktiv
- Brunnen in Bohrung und Planung
- Grundwassermesstelle aktiv
- ⊗ Grundwassermesstelle inaktiv
- Grundwassermesstelle in Bohrung oder Planung

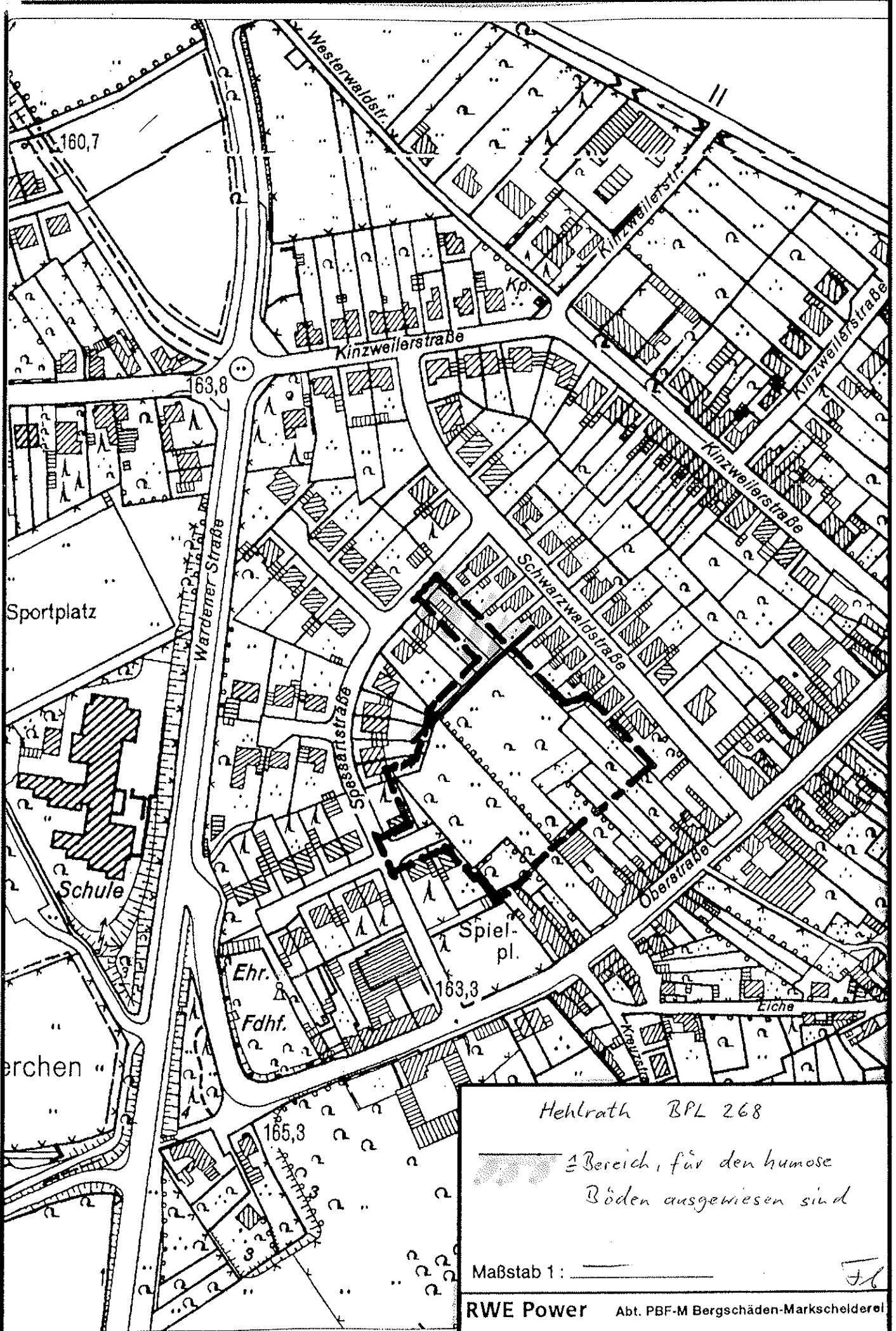
RWE Power  
Wasserwirtschaft PBW



**Stadt Eschweiler**

Anfrage b-8507  
Bebauungsplan Nr. 268 Spessartstraße  
Übersicht  
Grundwassermesstellen und Brunnen

Bearbeitet:	ZI	01/2004	Maßstab: 1 : 2.000
Nachtrag:			Zeichnung Nr.: BL-Anfragen.GWS
V:\Liegenschaften\Gm\GWS\			Karte: Anlage 1



Hehlath BPL 268

— = Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: \_\_\_\_\_

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderol

Anlage zum Schreiben vom 06.01.04

Stadt Eschweiler  
Eing.: 02. Aug. 2004

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 02. Aug. 2004  
61

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt  
- 2. AUG. 2004

Theaterstraße 6 - 10  
52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt  
Frau Lemke  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

Unser Zeichen  
lem/ste, V, 3

Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom  
61022.10-268./da/  
05.07.04

Aachen,  
30. Juli 2004

### Aufstellung Bebauungsplan Nr. 268 – Spessartstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 268 bestehen keine Bedenken. Allerdings schlagen wir vor, statt des reinen Wohngebietes ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

i. A. *F. Rötting*

Fritz Rötting  
Geschäftsführer



Stadt Eschweiler  
 Eing.: 28. Juli 2004  
 61

# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
 Der Bürgermeister  
 Postfach 13 28  
 52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelts  
 28. JULI 2004

4 13.8.  
 TR 12.08.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-268./Da, 05.07.2004 hier eingegangen am: 07.07.2004	26.1.6-203.03 Em, 15.01.2004	-352, Herr Emonds	27.07.2004

Bebauungsplan Nr. 268 „Spessartstraße“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Hehlrath

Zu der Planung hatte ich bereits mit o.g. Schreiben eine Stellungnahme abgegeben.

Anhand der nun vorgelegten Planunterlagen habe ich den Sachverhalt mit folgendem Ergebnis überprüft:

### Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet haben Sie als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Derartige Gebiete haben einen Anspruch darauf, von allen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. In der TA Lärm sind für diese Wohngebiete sehr niedrige Lärm-Immissionswerte, und zwar 50 dB(A) zur Tagzeit und 35 dB(A) zur Nachtzeit, festgelegt worden. Diese Immissionswerte sind so niedrig, dass schon, insbesondere zur Nachtzeit, die geringsten betrieblichen Aktivitäten von Anlagen oder Fahrzeugen aus der Nachbarschaft in dem WR-Gebiet erhebliche Lärm-belästigungen auslösen können.

Ich hatte Ihnen bereits in meinem Schreiben vom 15.01.2004 mitgeteilt, dass ich in immissions-schutzrechtlicher Hinsicht eine Konfliktuntersuchung (Lärm/Gerüche) durch Sachverständige für

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

[www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)

.../2

Diensträume  
 Franzstraße 49  
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale  
 (02 41) 45 7-0

Telefax  
 (02 41) 45 72 91

Bankverbindung  
 Landeskasse Köln  
 Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf  
 BLZ 300 500 00

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

erforderlich halte. Unter Ziffer 2.1.7 Ihrer Begründung zum Bebauungsplanentwurf haben Sie zwar die beiden von mir benannten Betriebe erwähnt, aber daraus keine Untersuchungen abgeleitet.

Wenn ich Ihre Ausführungen in der Begründung richtig verstehe, ruht der landwirtschaftliche Betrieb wohl z. Z.. Ob die dem Betrieb erteilten Bau-/Nutzungsgenehmigungen erloschen sind bzw. die genehmigten Nutzungen jederzeit wieder aufgenommen werden können, hierüber haben Sie keine Aussagen getroffen. Sollten die genehmigten Nutzungen nicht erloschen sein, ist der genehmigte Nutzungsumfang zu ermitteln und durch Sachverständige untersuchen zu lassen, mit welchen Lärm- und/oder Geruchsimmissionen in dem geplanten Baugebiet zu rechnen ist.

Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt hatte, muss nach dem Abstandserlass NRW zwischen reinen Wohngebieten und holzverarbeitenden Betrieben ein Schutzabstand von mindestens 100 m vorhanden sein. Erst bei diesem Abstand kann sicher ausgeschlossen werden, dass die Aktivitäten dieser Betriebe in reinen Wohngebieten keine erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen verursachen werden.

Der Möbeldesigner unterschreitet den Schutzabstand von 100 m wesentlich. Die von dem Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind deshalb ebenfalls durch Sachverständige untersuchen zu lassen.

Aufgrund der niedrigen im WR-Gebiet nach TA Lärm zugelassenen Immissionswerte halte ich es für erforderlich, dass auch Betriebe oder Anlagen, die in der weiteren Umgebung liegen, mit in die Lärmbetrachtungen einbezogen werden. Z. B. können Lüftungstechnische oder vergleichbare Anlagen zur Nachtzeit auch bei Abständen von 100 m/200 m oder mehr in dem reinen Wohngebiet unzulässige Geräuschimmissionen verursachen. Die in diesem Umkreis um das geplante Wohngebiet liegenden Landwirte und sonstigen umweltrelevanten Betriebe sind zu ermitteln und zu untersuchen, ob deren Anlagen zur Nachtzeit in Betrieb sein können bzw. welche Beurteilungspegel diese Anlagen in dem geplanten Gebiet verursachen können.

Lärmintensive Anlagen, z. B. geplante oder vorhandene Windkraftanlagen, können sogar in noch wesentlich größeren Abständen – bis etwa 1000 m – erhebliche Lärmbelastungen in dem WR verursachen, so dass die Lärmimmissionen solcher Anlagen ebenfalls in die schalltechnischen Betrachtungen mit einzubeziehen sind. Zudem erfordern die Vorschriften der TA Lärm es, dass die Gesamtbelastung – Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird – ermittelt und bewertet wird.

Die Ermittlungen und Untersuchungen zur Lärm- und Geruchssituation in dem geplanten Baugebiet bitte ich mir zur Prüfung zu übersenden.

Altlasten und Bodenschutz


Meine mit o.g. Schreiben vom 15.01.2004 geäußerten Bedenken aus altlastentechnischer Sicht bestehen nicht mehr.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

In der Begründung bzw. den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass das Niederschlagswasser über ein vorhandenes Trennsystem abgeleitet wird.

Gegen die vorgesehene Entwässerung bestehen meinerseits keine Bedenken.

Im Auftrag

  
Emonds

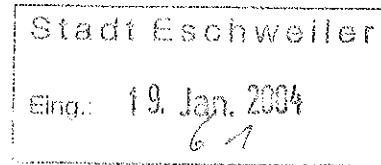
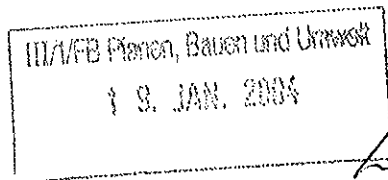




# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☐ Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28  
  
52233 Eschweiler



U 19.1. TB 20.1.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-268, 12.12.2003 hier eingegangen am: 15.12.2003	26.1.6-203.03 Em	-352, Herr Emonds	15.01.2004

Bebauungsplan Nr. 268 „Spessartstraße“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Hehlrath

Anlage: Kartenauszug (Altlastverdachtsfläche)

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

## Inmissionsschutz

In Ihrem Schreiben vom 12.12.2003 haben Sie lediglich angeführt, dass für den in der zeichnerischen Anlage gekennzeichneten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt ist. Weitere Angaben über Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung usw. sind in der Vorlage nicht gemacht.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 07.01.2004 habe ich festgestellt, dass dem Plangebiet ein an der Oberstraße ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb unmittelbar benachbart ist und ca. 50 m südwestlich des Planbereiches offensichtlich ein holzbe- und -verarbeitender Betrieb (Möbeldesign) sich an der Spessartstraße befindet.

Landwirtschaftliche Betriebe sind für benachbarte und insbesondere für unmittelbar angrenzende Wohn- und auch Mischgebiete nicht unproblematisch, da die mit solchen Betrieben verbundenen Lärm- und Geruchsimmissionen das benachbarte Wohnen erheblich belästigen können. Im

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

Diensträume  
☒ Franzstraße 49  
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale  
(02 41) 45 7-0

[www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)

Telefax  
(02 41) 45 72 91

Bankverbindung  
Landeskasse Köln  
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf  
BLZ 300 500 00

.../2

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

vorliegenden Fall sind mir Betriebsgröße und -umfang (Fruchtanbau und/oder Tierhaltung) nicht bekannt.

Holzbe- und -verarbeitende Betriebe, wozu insbesondere Schreinereien und Tischlereien zählen, sind in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW in der Abstandsklasse VII unter der lfd. Nr. 200 aufgeführt und sollen demnach zu (reinen) Wohngebieten mindestens 100 m Abstand haben, um gegenseitige Störungen auszuschließen. Der an der Spessartstraße 50 ansässige Betrieb ist hier datenmäßig erfasst und auch aktenkundig. In der Vergangenheit sind mir über diesen Betrieb, der in Mitwindrichtung zu dem geplanten Baugebiet liegt, Nachbarbeschwerden über Lärm- aber auch über Geruchsbelästigungen – verursacht durch eine Festbrennstofffeuerung – vorgetragen worden. Diese Nachbarbeschwerden liegen zwar bereits einige Jahre zurück (zuletzt 1995), zeigen allerdings auch die Konfliktmöglichkeit, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft Wohnen/Schreinereibetrieb ergeben kann.

Soweit die vorgesehene Planung eine Wohnbebauung in dem Planbereich vorsieht, sind trotz der Entfernung Störungen dieses zukünftigen Wohnens – insbesondere durch Gerüche – nicht auszuschließen.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wird eine eingehende Untersuchung der Immissionssituation angeregt, die sich sowohl auf den landwirtschaftlichen Betrieb (Lärm und Gerüche), als auch auf den Schreinereibetrieb hinsichtlich Geruchsemissionen/-immissionen erstrecken muss.

#### Altlasten und Bodenschutz

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken.

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befindet sich nach meinen Unterlagen die im beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichnete Altlastverdachtsfläche. Die Fläche ist unter der ISAL-Reg.-Nr. 5103/1251 erfasst.

Weitergehende Informationen hierzu liegen mir derzeit nicht vor, da eine Gefährdungsabschätzung für diese Fläche soweit mir bekannt ist, bislang nicht durchgeführt worden ist. Ob von der Verdachtsfläche möglicherweise Belastungen für die Umwelt ausgehen bzw. die beabsichtigte Nutzung mit der Verdachtsfläche vereinbar ist, kann von mir deshalb derzeit nicht beurteilt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf deshalb keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Die Bauleitplanung

darf somit keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Aus den v.g. Gründen werden deshalb gegen die o.g. Bauleitplanung vorsorglich Bedenken erhoben, bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale möglich sind.

Das weitere Vorgehen bitte ich mit der nach §§ 7 und 8 LBodSchG zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Zur Verfahrensvereinfachung wird empfohlen, das Staatliche Umweltamt in die Abstimmung mit einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den RdErl. des MSV/MBW/MURL vom 05.05.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (veröffentlicht im MBI. NW. 1992, S. 876).

#### Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffelsprung der Sandgewand-Verwerfung). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Diesbezüglich verweise ich auf die Zuständigkeit des Bergamtes Düren.

#### Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

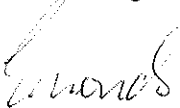
Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.

Eine Rücknahme meiner geäußerten Bedenken ist nur möglich, wenn die erforderlichen Darlegungen mittels Vorlage entsprechender Unterlagen bei mir erfolgt sind. Einzelheiten bitte ich dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 18.05.98 (MBI. NRW, S. 654 und 918) zu entnehmen.

Meine Stellungnahme habe ich durchschriftlich der Bezirksregierung in Köln, Dez. 56, übersandt.

Im Auftrag



Emonds

Hehlath

5103/0313

5103/1246

5103/1245

5103/1251

5103/1797

5103/1254

5103/1255

5103/1238

5103/1250

5103/1249

5103/0003

5103/1248

Auf der Feuch

Am Loff

Am Langgraben

5103/0322

Am Fuchsenplätschen

Auf der Hehlathener Str.

Auf dem Stüßchen

Stadt Eschweiler  
Eing.: 03. Sep. 2004  
61

Briefanschrift:  
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endenicher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler  
z.H.Frau Trienekens  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Umwelt, Bauen und Umwelt  
- 3. SEP. 2004

Datum  
1.9.2004  
Auskunft erteilt  
Dr. Weber  
E-Mail:  
c.weber@lvr.de  
Zimmer-Nr. Tel.: (02 28) 98 34- Fax: 60465-  
C127a 102 301  
Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben  
333.45-33.1/04-003

13.9. TR 6.9.

**Bebauungsplan Nr. 268 - Spessartstraße -  
hier: Belange des Bodendenkmalschutzes**  
Ihr Schreiben vom 5.7.2004 - Az.: 610.22.10 -

Sehr geehrte Frau Trienekens,

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

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung.

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. C. Weber

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

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karistraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845  
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse  
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten  
Westdeutsche Landesbank 60 081 (BLZ 300 500 00)  
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 268  
- SPESSARTSTRASSE -**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

## 1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Entwicklung eines Wohngebietes zur Bereitstellung familiengerechter Grundstücke insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Dadurch werden Flächen in Anspruch genommen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Diese Siedlungsverdichtung ist gesamtstädtisch einer Inanspruchnahme von Flächen im Übergang zur freien Landschaft vorzuziehen. Die beplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden, das sich in den dörflichen Charakter Hehlraths einfügt und einen großen Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen in die städtebauliche Konzeption einbezieht.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit insgesamt 4 Einzelhäusern und 10 Doppelhaushälften ermöglicht.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese sind in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Als erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist der Verlust von wertvollem Baumbestand zu nennen. Dieser Verlust wird durch die Notwendigkeit verursacht, das Plangebiet an den bereits realisierten Abzweig zur Spessartstraße anbinden zu müssen. Damit wird derjenige Planbereich durch die Erschließungsstraße gequert, der den wesentlichen Baumbestand aufweist.

Eine vorangegangene Planfassung, die bis zum Satzungsbeschluss entwickelt wurde, sah die Hauptanbindung im Nordwesten des Plangebietes vor. Daraus resultierte zwar ein weitergehender Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen, führte aber zu einer Lärmbeeinträchtigung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke durch den Verkehr auf der vorgesehenen Erschließungsstraße. Zugunsten der zentral gelegenen Hainbuchen und einer zentralen öffentlichen Grünfläche, die dem Schutz der Hainbuchen dient, wurde der Verlust von Baumbeständen im Nord- und Südwesten des Plangebietes entlang der Grenze zwischen den Parzellen 240 und 326 in Kauf genommen. Insbesondere im nördlichen Abschnitt dieser Grenze wird eine Eiche mit einem Stammumfang von ca. 3 m überplant.

Durch die Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 4.020 m<sup>2</sup> Fläche zu versiegeln. Die Versiegelung führt den Boden zu einem Verlust natürlicher Funktionen. Aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes ist eine Versickerung nicht möglich.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die eingeschossige Höhe der Gebäude, der geringen Grundflächenzahl und dem partiellen Erhalt des Baumbestandes minimiert.

Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, wurden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Im Bereich des Plangebietes wird der Eingriff zu 39,4 % ausgeglichen. Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen ist die dauerhafte Umwandlung von 12.650 m<sup>2</sup> Ackerland in Weideland am Ortsrand von Hehlrath beabsichtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Offenlage der vorangegangenen Planfassung wurden seitens der Anwohner an der Schwarzwaldstraße erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Bedenken richteten sich insbesondere gegen die Lage der Erschließungsstraße unmittelbar an der rückwärtigen Grenze der Grundstücke der Bedenkenträger. Der Satzungsbeschluss wurde daraufhin zurückgestellt.

Mit einer grundsätzlichen Änderung des städtebaulichen Konzeptes wurde eine erneute Offenlage durchgeführt. Hier wurden seitens der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Bedenken gegen die heranrückende Wohnbebauung geäußert. Daraufhin wurden die Baufenster von den angrenzenden Grundstücken abgerückt. In einer weiteren eingeschränkten Offenlage wurden die vorgenannten Bedenken erneuert. Um den Bedenken entgegenzukommen, wurde die zentrale Grünfläche verkleinert und die Lage der vom Platz abzweigenden Stichstraße geändert. Dadurch wurde die Möglichkeit eröffnet, die Baufenster auf mindestens 10 m von den angrenzenden Grundstücken abzurücken.

### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Seitens des Kreises Aachen wurde bemängelt, dass im Gegensatz zur ursprünglichen Planfassung der wertvolle Laubholzbestand erheblich reduziert und damit der Grundsatz der Eingriffsvermeidung nicht berücksichtigt wurde. Die ursprüngliche Planfassung sah zwar einen weitergehenden Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen vor, hätte aber zu einer Lärmbeeinträchtigung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke durch den Erschließungsverkehr geführt. Unter Berücksichtigung der Belange der betroffenen Anwohner wurde die vorliegende Planung erstellt. Bei Erschließung über die vorhandene Anbindung an die Spessartstraße ist ein über den im Plan festgesetzter hinausgehender Baumerhalt nicht realisierbar.

Desweiteren wurde seitens des Kreises Aachen bemängelt, dass keine Gutachten vorgelegt wurden, die die Wohngebietsverträglichkeit einer benachbarten Schreinerei und eines landwirtschaftlichen Betriebes belegen.

Relevante Gebäudeteile beider Betriebe wurden zwischenzeitlich zu Wohnungen umgebaut. Die ehemalige Scheune wird momentan nicht genutzt. Eine WA-verträgliche zukünftige Nutzung ist über das Einfü-  
gungsgebot gemäß § 34 BauGB gesichert.



Aus Sicht der Landwirtschaftskammer NRW sollte auf den ökologischen Ausgleich verzichtet werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Landwirtschaft durch den Ausgleich wertvolle Produktionsflächen verloren gehen.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt im Ermessen der Kommune. Aufgrund des vorangegangenen Verfahrens wurde entschieden, den Bebauungsplan nicht nach § 13a BauGB zu entwickeln. Da der Eigentümer der Flächen, die für den externen Ausgleich vorgesehen sind, gleichzeitig der bewirtschaftende Landwirt ist, ist gewährleistet, dass durch die Flächenumwandlung keine Produktionsflächen verloren gehen.

## **5. Planungsalternativen**

Generell ist die Bebauung eines Blockinnenbereiches der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der öffentlichen Nachfrage voraussichtlich zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit ungünstigeren Lage eines zukünftigen Wohngebietes führen. Dadurch würden Flächen in Anspruch genommen werden, die eindeutig dem Landschaftsraum zuzuordnen wären und nicht dem Innenbereich einer Ortslage.

Die Realisierung der vorangegangenen Planfassung, die auf einem städtebaulichen Konzept mit einem weitergehenden Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen basierte, hätte zu einer Lärmbeeinträchtigung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke geführt und wurde deswegen nicht weiterverfolgt.

Somit war die Erschließung über die vorhandene Anbindung an die Spessartstraße vorgegeben. Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorkonzeptes wurden verschiedene Varianten erstellt, die bezüglich der Dichte und der Bauweisen Ähnlichkeiten, aber bezüglich der Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen Unterschiede aufwiesen. Mit dem vorliegenden Planentwurf wurde diejenige Variante weiterentwickelt, in der die Erhaltung der besonders wertvollen und prägenden Hainbuchen sichergestellt wird.

