Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **006/09** | **1**

Datum 12.01.2009

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	29.01.2009	
2. Beschlussfassung	**Stadtrat**	öffentlich	04.02.2009	
3.				
4.				

6. Änderung des Bebauungsplanes 63 -Dürener Straße / Südstraße-
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).

II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).

III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.

IV. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes 63 -Dürener Straße / Südstraße- (Anlage 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

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

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 10.04.2008 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 63 -Dürener Straße / Südstraße- gemäß § 2 BauGB und zugleich die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Das Änderungsverfahren erfolgte auf Basis des §13a BauGB –Maßnahmen der Innenentwicklung- als beschleunigtes Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Von der Erarbeitung des Umweltberichtes wird entsprechend § 13a BauGB abgesehen.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes 63 -Dürener Straße / Südstraße- wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.05. - 20.05.2008 öffentlich ausgestellt, und in der Zeit vom 24.11. – 30.12.2008 erfolgte die öffentliche Auslegung.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat entgegen seiner ersten Stellungnahme vom 07.05.2008 eine detaillierte Auswertung seiner vorliegenden Unterlagen erarbeiten können. Im Schreiben vom 12.12.2008 wurde daher auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln (Geschützstellung) hingewiesen. Aufgrund dieser veränderten Stellungnahme wurde der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bebauungsplanentwurf überarbeitet, und als Änderung nach der öffentlichen Auslegung in Rot kenntlich gemacht.

Die Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 6 und Anlage 7 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes 63 -Dürener Straße / Südstraße- und die Begründung als Abschlussbegründung hierzu gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

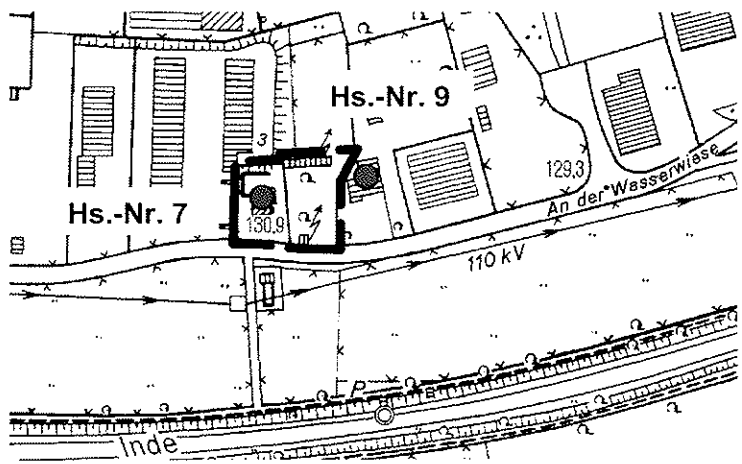
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
4. Begründung zum Planentwurf einschließlich Umweltbericht
5. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
6. Stellungnahmen der Bürger
7. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger

Nr.	Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1	**Michael und Gabriele Vogel** **An der Wasserwiese 7** und **Ari und Petra Polichroniadis** **An der Wasserwiese 9** 02.07.2008	Folgende Aspekte sind bei dem von der WBE geplanten Wertstoffhof zu berücksichtigen: 1. Lärmbelästigung der Anwohner, beim Be-und Entladen der Container. 2. Lärmbelästigung der Anwohner durch Personen, die ihren Müll zum Wertstoffhof bringen. 3. Müll der in den Containern gelagert wird (Ungeziefer, Ratten, Mäuse,..) 4. Wildes Abkippen, Abladen und Hinwerfen von Abfallsäcken, Kartons, Sperrgut und Dergleichen. 5. Missachtung der Grundstücksein- und ausfahrten beider Parteien 6. Enormer Wertverlust der Wohngrundstücke. 7. Verschmutzung der angrenzenden Grundstücke durch Abfall, Tüten, Säcke, usw. 8. Geruchsbelästigung durch die Lagerung auf dem Wertstoffhof 9. ‚Wildes Entsorgen' diverser Sperrgüter und Gefahrgut. 10. Aufgrund der viel befahrenen Straße An der Wasserwiese (Umgehungsstraße) wird es zu Verkehrsbehinderungen kommen. 11. Der vor Jahren gegenüber dem Bauhof betriebene Häckselplatz musste aufgrund der kurz danach entstandenen Probleme (Wildes Abkippen etc.) geschlossen werden. Das Gleiche wird aufgrund der Randbedingungen mit dem geplanten Wertstoffhof geschehen. 12. Es wird bemängelt, dass die WBE nicht die angrenzenden Nachbarn über das geplante Bauvorhaben informiert hat. 13. Warum wird bei der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Eschweiler ein Wertstoffhof finanziert, obwohl man als Bürger seinen Abfall bereits geordnet, kontrolliert und unter Aufsicht auf dem bestehenden Wertstoffhof an der Deponie Warden entsorgen kann.	 Das Verfahren zur 6. Änderung des BP 63 dient lediglich dazu, überbaubare Flächen zu vergrößern, um dem Grundstückseigentümer nach Wegfall der zu erhaltenden Bäume eine bauliche Erweiterung geplanter und heute im Plangebiet zulässiger Nutzungen im Gewerbegebiet planungsrechtlich ermöglichen zu können. Der hier rechtsverbindliche BP 63 (Rechtskraft: 31.07.1994) setzt für den Bereich der Änderung die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) fest. Durch das Änderungsverfahren erfolgt lediglich die Ergänzung der überbaubaren Fläche. Wie auch bisher sollen die Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V gem. Abstandserlass 2007 sowie der Einzelhandel nicht zulässig sein. Aufgrund des bereits bestehenden festgesetzten Gewerbegebietes ist ein Wertstoffhof der Abstandsklasse VI oder mit vergleichbaren Emissionen im Änderungsbereich unter Wahrung der übrig geplanten Festsetzungen aus der 6. Änderung	Die Verwaltung empfiehlt die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Nr.	Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			des BP 63 zulässig. Die zulässige Art der Nutzung wird durch die Planänderung nicht berührt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise kann unter bestimmten Voraussetzungen betriebszugehöriges Wohnen zugelassen werden. Die gewerbliche Nutzung hat zwar auf die vorhandne Wohnnutzung im Umfeld Rücksicht zu nehmen, der Schutzanspruch entspricht aber nicht dem eines Wohn- oder Mischgebietes, sondern dem von Betriebswohnungen. Dies wird bei der Genehmigung gewerblicher Nutzungen ggf. durch entsprechende bauliche Vorkehrungen sichergestellt. Soweit sich in der Stellungnahme vorgetragene Befürchtungen, von dem geplanten Wertstoffhof seien unzumutbare Beeinträchtigungen der Grundstücke durch Abgase / Lärm, Verkehrsbehinderungen, ein enormer Wertverlust der Wohngrundstücke, wildes Müllabkippen, etc. zu erwarten, gegen einen nicht ordnungsgemäßen Betrieb zulässiger Nutzungen oder deren Begleitumstände richten, sind ggf. ordnungsbehördliche Maßnahmen notwendig. Die Situation der beiden vorhandenen, als Betriebswohnungen errichteten Wohngebäude wird seit Jahrzehnten durch ihre Lage im Gewerbegebiet, angrenzend an den städtischen Bauhof und früher die Kläranlage Eschweiler, geprägt. Es handelt sich immer schon um ein entsprechend ‚vorbelastetes Wohnen', sodass die Schutzansprüche für unbelastetes Wohnen wie o.a. hier nicht herangezogen werden können, sondern höhere Immissionsbelastungen zugrunde zu legen sind. Zur Klarstellung des baurechtlichen Gebotes der Rücksichtnahme wurde in der Planänderung die textliche Festsetzung vorgenommen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen der Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten werden muss. Dies wird bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten sein. Auf Basis der Festsetzungen der 6. Änderung des BP 63 in	

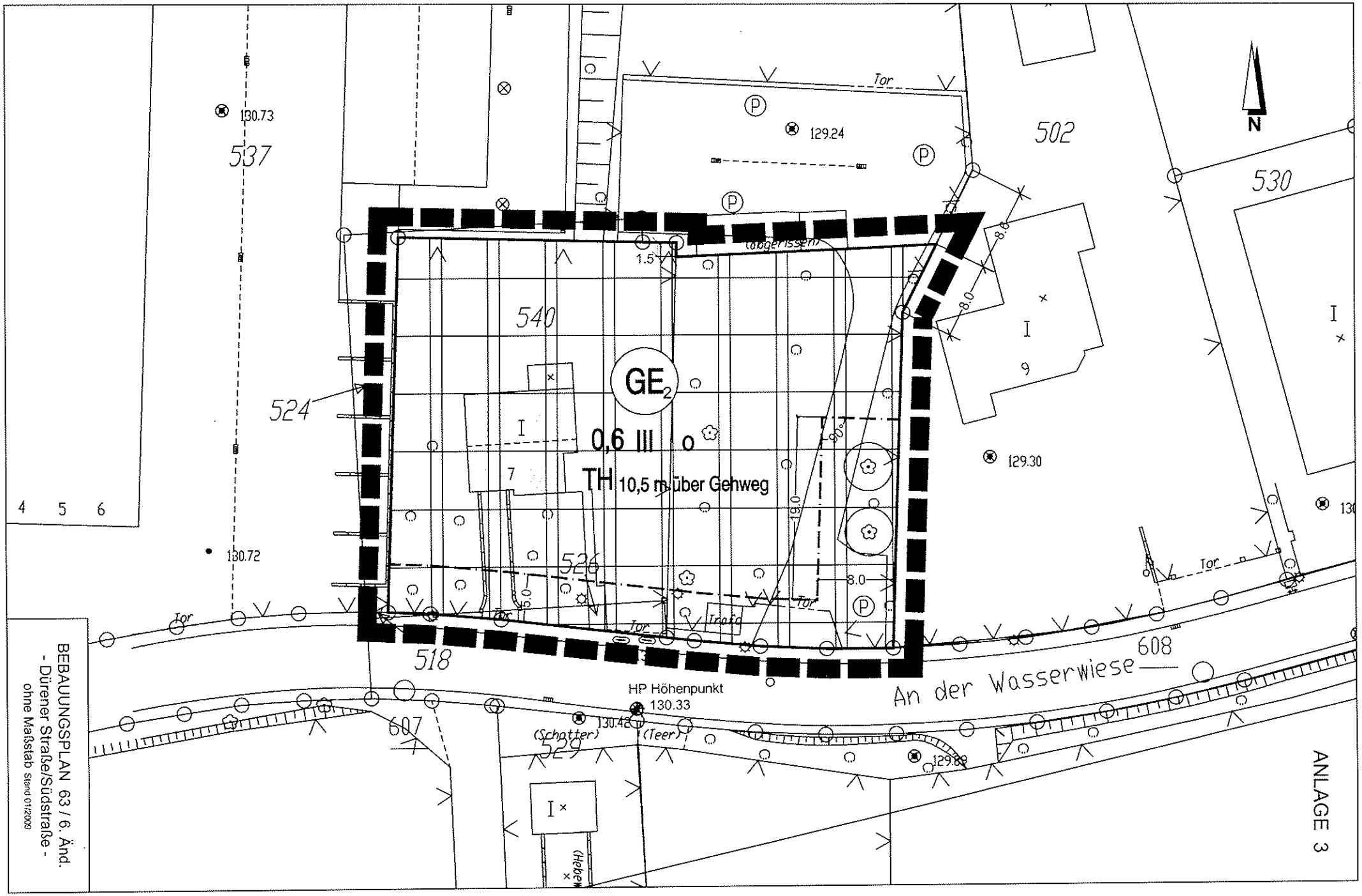
Nr.	Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
			Verbindung mit den Ausführungen des Abstandserlasses 2007 und der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (TA-Luft / TA-Lärm / GIRL- Geruchsimmissionsrichtlinie, VDI-Richtlinien und DIN-Normen) ist gewährleistet, dass das geplante Vorhaben eines Wertstoffhofes Immissionsschutzrechtlich, keine negativen Auswirkungen verursacht.	

ANLAGE 2

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	**Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst** 12.12.2008 und 07.05.2008	Eine Auswertung des Änderungsbereiches war möglich. Der Bereich des Plangebietes liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Geschützstellung) vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit sollte zweckmäßigerweise mit dem Baubeginn durchgeführt werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu beteiligen.	Auf die Existenz von Kampfmitteln (Geschützstellung) im ehemaligen Kampfgebiet soll hingewiesen werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.	**Bezirksregierung Arnsberg / Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW** 15.05.2008	Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler-Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Eigentümerinnen der Bergwerksfelder sind die EBV AG und die RWE Power AG. Einwirkungsrelevanter Bergbau aus dem Geltungsbereich des Bergwerksfeldes „Eschweiler-Reserve-Grube“ ist im Bereich der Planungsmaßnahme nicht dokumentiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen wird eine Beteiligung der RWE Power AG empfohlen.	EBV AG und RWE Power AG wurden am Planverfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.	**Industrie- und Handelskammer Aachen** 09.12.2008 und 21.05.2008	Es wird angeregt, in der Begründung aufzunehmen, dass der Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen erfolgt.	Die vorgeschlagene Formulierung wird in die Begründung mit aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
		Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Urteil des OVG Münster vom 22.04.2004, der rechtssichere Ausschluss spezieller Einzelhandelssortimente (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant, etc.) ein Einzelhandelskonzept erfordert, in dem die zentralen Versorgungsbereiche dargestellt sind. Eine Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ist vor dem Hintergrund des § 24a LEPro NRW ebenfalls zu empfehlen. Da im Rahmen des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes auch die Stadt Eschweiler ein Einzelhandelskonzept einschließlich Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche erarbeiten lässt, wird empfohlen, nach Beschluss des Konzeptes dieses als Grundlage für den Ausschluss zu verwenden.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen den Ausschluss spezieller Einzelhandelssortimente vor. Entsprechend dem Entwurf des Eschweiler Einzelhandelskonzeptes ist die Liste der Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente übernommen und der Bebauungsplanänderung als Textliche Festsetzung zugrunde gelegt worden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	**RWE Power AG** 16.12.2008 und 22.03.2008	Die RWE Power AG weist darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Von daher sind Abhängigkeiten im Hinblick auf die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse gegeben. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Das gesamte Plangebiet ist wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.	Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.


BEBAUUNGSPLAN 63 / 6. Änd.
- Dürener Straße/Südstraße -
ohne Maßstab Stand 01/2009
ANLAGE 3
N
GE2
0,6 III o
TH 10,5 m über Gehweg
An der Wasserwiese
HP Höhenpunkt
130.33
130.73
129.24
129.30
130.72
130.42
129.88
537
540
524
526
518
502
530
608
607
529
9
7
1.5
8.0
19.0
90°
Tor
Trafo
(Schotter)
(Teer)
(Hebeb

Textliche Festsetzungen / Kennzeichnungen / Hinweise

Textliche Festsetzungen

Gewerbegebiete (GE 2)

Im Gewerbegebiet GE 2 wird folgendes festgesetzt:

1. Im Teilbereich GE 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

2. Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

3. Die nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

4. Nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht:

   Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:
   - *Lebensmittel, Getränke*
     Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)

   - *Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren*
     Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)

   - *Apotheken*
     Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

   Als zentrenrelevante Sortimente gelten:
   - *Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation*
     Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)

- *Kunst, Antiquitäten*
  Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)

- *Baby-, Kinderartikel*
  Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)

- *Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*
  Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)

- *Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren*
  Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)

- *Foto, Optik*
  Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)

- *Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe*
  Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)

- *Musikalienhandel*
  Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

- *Uhren, Schmuck*
  Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)

- *Spielwaren, Sportartikel*
  Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- *Teppiche*
  Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)

- *Blumen*
  Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)

- *Campingartikel*
  Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- *Fahrräder und Zubehör, Mofas*
  Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)

- *Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*
  zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)

- *Gebrauchtwaren dieser Liste*
  sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige" (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes)

5. Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

   nachts 35 dB(A)

   Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Kennzeichnungen

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet ist. Die Kennzeichnung erfolgt:

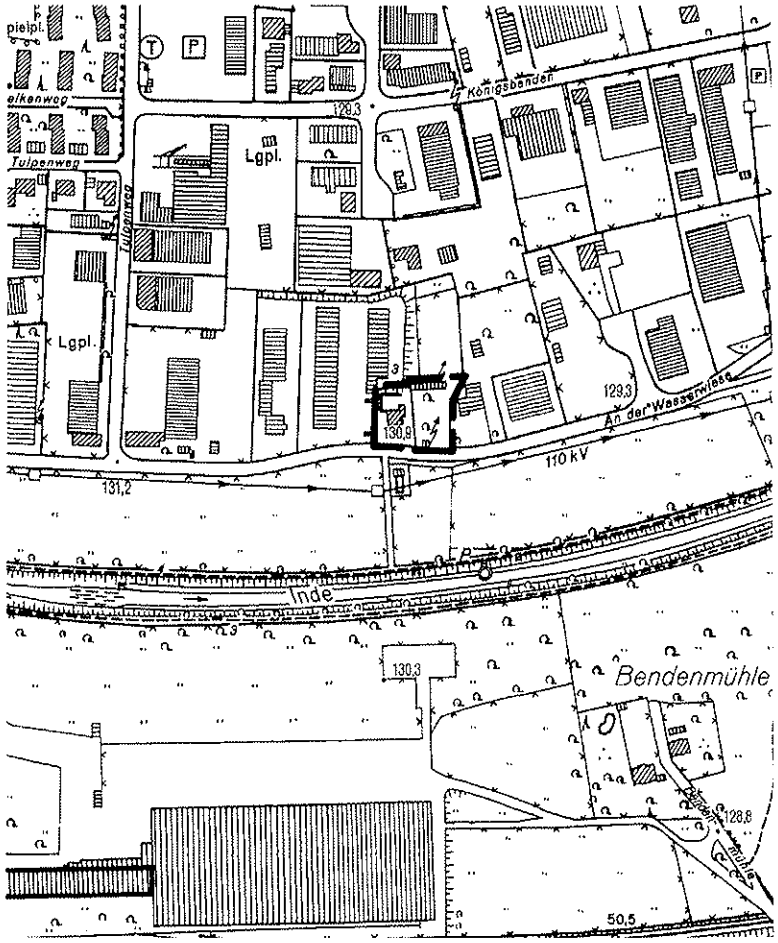
- aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlenbergbaus,
- aufgrund der Lage im Auegebiet und vorhandener humoser Böden,
- aufgrund der Lage im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Hörschberg-Sprung),

Das Grundwasser steht hier 2,5 m unter Geländeoberkante an. Bei der Errichtung von Kellern sind bautechnische Maßnahmen, wie Grundwasserhaltung und entsprechende Bauwerksabdichtung, vorzusehen.
Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweise

Hinweis Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung des Änderungsbereiches war möglich.
Der Bereich des Plangebietes liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Geschützstellung) vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit soll zweckmäßigerweise mit dem Baubeginn durchgeführt werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu beteiligen.



STADT ESCHWEILER

6. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße -

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG
gemäß §§ 2a und 9 (8) BauGB

Januar 2009

1. PLANUNGSVORGABEN 3

1.1 Rechtsgrundlagen 3

1.2 Ziele der Landesplanung (Regionalplan) 3

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan 3

1.4 Räumlicher Geltungsbereich 3

1.5 Bestand 3

2. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 4

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 4

3.1 Art der baulichen Nutzung 4

3.2 Maß der baulichen Nutzung 7

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 7

3.4 Erhaltung von Bäumen 7

3.5 Ver- und Entsorgung 7

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung 8

3.7 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung 8

3.8 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB 8

3.9 Hinweise des Kampfmittelräumdienstes 8

3.10 Altlasten 9

4. UMWELTPRÜFUNG 9

5. BODENORDNUNG UND SONSTIGE MAßNAHMEN 9

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Das Änderungsverfahren wird auf Basis des §13a BauGB -Maßnahmen der Innenentwicklung- als beschleunigtes Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.
Von der Erarbeitung des Umweltberichtes wird entsprechend § 13a BauGB abgesehen.

1.2 Ziele der Landesplanung (Regionalplan)

Die Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert.
Der Bereich der Planänderung wird als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,3 ha große Änderungsbereich wird im Westen und Norden durch die Betriebsflächen des Bauhofes der WBE und im Süden durch die Straße „An der Wasserwiese“ begrenzt.
Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

1.5 Bestand

Das Plangebiet ist z.T. bebaut und wird als Lager für den angrenzenden Bauhof genutzt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die 6. Änderung des BP 63 -Dürener Straße / Südstraße- sollen die im Stammplan der 4. Änderung des BP 63 (rechtskräftig seit dem 31.07.1994) festgesetzten städtebaulichen Ziele den heute veränderten Zielvorstellungen angepasst werden.
Die WBE- Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH planen seit längerem die Realisierung eines Wertstoffhofes, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Standort des Bauhofes, um Synergien und Arbeits- und Betriebsabläufe zu konzentrieren.
Im Stammplan waren die damals bestehenden Bäume (Pappeln) und darüber hinaus der Bereich, auf denen die Bäume standen, als Gewerbegebiet mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt worden. Die Bäume wurden zwischenzeitlich aus Verkehrssicherheits-Aspekten entfernt.
Die im Stammplan für diesen Bereich beschlossene Flächenfestsetzung kann daher nicht mehr Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein. Die 6. Änderung soll an die angrenzenden Gebietsfestsetzungen des BP 63 angepasst werden und eine bauliche Nutzung der betreffenden Gewerbegebietsfläche der WBE ermöglichen.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Stammplanes der 4. Änderung des BP 63 als Gewerbegebiet festgesetzt.
Das gesamte Gewerbegebiet ist im Stammplan in Teilbereiche eingeteilt worden (GE 1 bis GE 3), die in ihrer Nutzung eingeschränkt sind. Das im Geltungsbereich der 6. Änderung des BP 63 festgesetzte Gewerbegebiet ist wie bisher als „Gewerbegebiet 2 (GE 2)" festgesetzt.
Grundlage hierzu ist die Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006), die die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) bewertet.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird folgendes festgesetzt:

- Im Teilbereich GE 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.
  Hiermit wird ein städtebaulich, den vorhandenen Wohngebieten im Umfeld angepasster Übergang zwischen emittierendem Gewerbe und den immissionsempfindlichen Nutzungen ermöglicht.

- Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt wer-

den, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

- Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Begründet wird diese Festsetzung aus den städtebaulichen Zielvorstellungen. Vergnügungsstätten würden die beabsichtigten Nutzungen und Entwicklungsabsichten dieses innenstadtnahen Gewerbegebietes negativ beeinflussen und stören.

- Nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht.
  Ziel der Festsetzung ist, durch den Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente einen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen zu ermöglichen.

  Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:
  - *Lebensmittel, Getränke*
    Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
  - *Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren*
    Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
  - *Apotheken*
    Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

  Als zentrenrelevante Sortimente gelten:
  - *Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation*
    Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
  - *Kunst, Antiquitäten*
    Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
  - *Baby-, Kinderartikel*
    Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
  - *Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*
    Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)

- *Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren*

  Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
- *Foto, Optik*

  Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- *Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe*

  Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- *Musikalienhandel*

  Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- *Uhren, Schmuck*

  Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- *Spielwaren, Sportartikel*

  Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- *Teppiche*

  Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
- *Blumen*

  Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- *Campingartikel*

  Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- *Fahrräder und Zubehör, Mofas*

  Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
- *Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*

  zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)
- *Gebrauchtwaren dieser Liste*

  sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes)

- Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

  nachts 35 dB(A)

  Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).
  Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe bestimmt.
Es wird eine III- Geschossigkeit als Höchstgrenze und eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nicht festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität und Ausnutzung gewährleisten zu können. Die Traufhöhe (TH) wird mit 10,5 m, bezogen auf einen Höhenpunkt (HP 130,33 m ü. NN) in der Straße ‚An der Wasserwiese' festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine offene Bauweise wurde wie bisher festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität der Baugestaltung zu ermöglichen. Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

3.4 Erhaltung von Bäumen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die im Plangebiet vorhandenen und erhaltenswerten Bäume festgesetzt worden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die bestehenden Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über das bestehende Kanalsystem.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das im Geltungsbereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Der Änderungsbereich umschließt Teilgrundstücke der alten Kläranlage Eschweiler. Daher wird nicht nur das Schmutzwasser, sondern auch das unverschmutzte Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet.

3.7 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Das Aufstellungsverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von § 13 a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. um einen Änderungsplan zur Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes.
Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Da von der Planung keine ökologisch wertvollen Bereiche betroffen sind, ist die Wahl des Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB auch im Hinblick auf diese rechtliche Konsequenz vertretbar.
(Die Ersatzpflanzungen für die bereits entfernten Pappelbäume wurden bereits außerhalb des Plangebietes durchgeführt.)

3.8 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet ist. Die Kennzeichnung erfolgt:

- aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlenbergbaus,
- aufgrund der Lage im Auegebiet und vorhandener humoser Böden,
- aufgrund der Lage im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Hörschberg-Sprung),

Das Grundwasser steht hier 2,5 m unter Geländeoberkante an. Bei der Errichtung von Kellern sind bautechnische Maßnahmen, wie Grundwasserhaltung und entsprechende Bauwerksabdichtung, vorzusehen.
Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.9 Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Eine Auswertung des Änderungsbereiches war möglich.
Der Bereich des Plangebietes liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Geschützstellung) vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits

durchzuführende Arbeit soll zweckmäßigerweise mit dem Baubeginn durchgeführt werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu beteiligen.

3.10 Altlasten

Im östlichen Bereich des Plangebietes befand sich bis Anfang der 80er Jahre der Randbereich der ehemaligen Kläranlage der Stadt Eschweiler. Das Betriebsgelände der ehemaligen Kläranlage, welches im Altlastenkataster des Kreises Aachen unter der Nummer 5103/201geführt wird, wurde im Jahr 1991 im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht, anschließend die Betriebseinrichtungen zurückgebaut und ein Gewerbegebiet entwickelt.

Da die ehemalige Kläranlage bereits im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht wurde und nur die Randbegrünung der alten Kläranlage (keine umweltrelevanten Betriebseinrichtungen) in das jetzige Plangebiet hineinragte, sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich.
Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Inde liegt und somit geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Cadmium und Zink) im Boden zu erwarten sind. Sofern im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt, so kann dieser innerhalb des Plangebietes wieder eingebaut werden. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Aushubmassen (auch der „gewachsene" Boden) chemisch zu untersuchen und entsprechend zu verwerten.

Eine Kennzeichnung des Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

4. Umweltprüfung

Da das Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird, sind im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des BP E63 keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

5. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

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

Eschweiler, den 09.01.2009

ANLAGE 5

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB

Durch das ca. 0,3 ha große Änderungsverfahren wird ein Teilbereich aus dem Stammplan der 4. Änderung des Bebauungsplanes 63 -Dürener Straße / Südstraße-, der seit dem 31.07.1994 rechtsverbindlich ist, überplant.
Ziel und Zweck der 6. Planänderung ist die Anpassung des Planungsrechts an die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen. Die WBE- Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH planen seit längerem die Realisierung eines Wertstoffhofes, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Standort des Bauhofes, um Synergien und Arbeits- und Betriebsabläufe zu konzentrieren.
Im Stammplan waren die damals bestehenden Bäume (Pappeln) und darüber hinaus der Bereich, auf denen die Bäume standen, als Gewerbegebiet mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt worden. Die Bäume wurden zwischenzeitlich aus Verkehrssicherheits-Aspekten entfernt.
Die im Stammplan für diesen Bereich beschlossene Flächenfestsetzung kann daher nicht mehr Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein. Die 6. Änderung soll an die angrenzenden Gebietsfestsetzungen des BP 63 angepasst werden und eine bauliche Nutzung der betreffenden Gewerbegebietsfläche der WBE ermöglichen.

Der Änderungsbereich wird im Westen und Norden durch die Betriebsflächen des Bauhofes der WBE und im Süden durch die Straße „An der Wasserwiese" begrenzt.

Das Änderungsverfahren wird auf Basis des §13a BauGB -Maßnahmen der Innenentwicklung- als beschleunigtes Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Von der Erarbeitung des Umweltberichtes wird entsprechend § 13a BauGB abgesehen.

---

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Von der Umweltprüfung wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Durch die Änderung von Festsetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf der 6. Planänderung wurde in der Zeit vom 03.01. - 03.02.2006 nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist wurden Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Baugrundverhältnisse.

Bei den Baugrundverhältnissen wurde eine Kennzeichnung in der Planänderung vorgenommen, dass das gesamte Plangebiet durch die Lage im Grundwasserabsenkungsbereich der Rheinbraun, durch die Lage im Auegebiet und durch die Lage im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Hörschberg-Sprung), ggfls. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

3. Begründung der Entwurfsauswahl (nach erfolgter Abwägung) aus den Alternativen

Im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des BP 63 wurden keine Planungsvarianten vorgeschlagen bzw. entwickelt, da es sich

1. um eine Bauflächenentwicklung als Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes an der Straße ‚An der Wasserwiese' handelt, und
2. die geplante Realisierung eines Wertstoffhofes, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Standort des Bauhofes die beabsichtigten Synergien und Arbeits- und Betriebsabläufe überhaupt ermöglicht. Ein anderer Standort im Stadtgebiet kann daher grundsätzlich nicht in Frage kommen.

Eschweiler, den 01.2009

Anlage 6

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

bitte EB u. FK 63 z.k.

Michael und Gabriele Vogel
An der Wasserwiese 7
52249 Eschweiler
Tel.: 02403 / 5023122
Fax.: 02403 / 5023133

Eschweiler, den 02.07.2008

07. JULI 2008

U 7.7.

An die
Abteilung für Planung und
Entwicklung der Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
4. Obergeschoss

52249 Eschweiler

Betrifft: 6.Änderung des Bebauungsplanes 63
- Dürener Straße / Südstraße

hier: Einspruch gegen die anstehende Planung

Sehr geehrte Damen und Herren

Wie wir nach einem Telefonat mit der Stadt Eschweiler in Erfahrung gebracht haben, plant der WBE Eschweiler einen Wertstoffhof auf dem Grundstück An der Wasserwiese , derzeit noch Grünfläche der Stadt.

Mit diesem Schreiben der Parteien , Familie Michael und Gabriele Vogel, An der Wasserwiese 7, und Familie Ari und Petra Polichroniadis An der Wasserwiese 9 äußern wir schriftlich unsere Bedenken gegen den Bau eines Wertstoffhofes „An der Wasserwiese" und legen offiziell Einspruch dagegen ein.

Der geplante Wertstoffhof liegt genau zwischen den oben genannten Parteien, deren Grundstücke rechts und links daran angrenzen.

Hierbei handelt es sich um eine Gewerbeeinheit mit Wohnung und ein Einfamilienhaus mit gepflegter Gartenanlage.

Hier einige Punkte die von Seiten der Abteilung für Planung und Entwicklung berücksichtigt werden sollten:

Lärmbelästigung der Anwohner, beim be- und entladen der Container

Lärmbelästigung der Anwohner durch Personen die ihren Müll zum Wertstoffhof bringen

Müll der in Containern gelagert wird zieht Ungeziefer wie Ratten, Mäuse etc. an.

Bietet unbegrenzte Möglichkeiten für Personen die ihren Abfall ohnehin ohne Überlegung entsorgen, daraus resultiert wildes Abladen, Abkippen und hinwerfen von Abfallsäcken, Kartons und diversen Sperrgut und dergleichen.

Wohlwissend das sich bei diesem Angebot doch niemand an irgendwelche Regeln Vorschriften oder gar Öffnungszeiten des Wertstoffhofs halten wird.

Missachtung der Grundstücksein- bzw. Ausfahrten beider angrenzenden Parteien.

Enormer Wertverlust der beiden Grundstücke der einzelnen Parteien.

Verschmutzung der angrenzenden Grundstücke durch einfach abgestellten Abfall, wie Kartons mit Abfall Tüten Säcke usw.

Geruchsbelästigung durch Lagerung auf Wertstoffhof.

Wildes entsorgen diverser Sperrgüter oder Gefahrgüter, was man beinahe täglich aus der Eschweiler Zeitung entnehmen kann, jüngst erst wieder am Blausteinsee, diese Umweltsünder hat der Reporter der Eschweiler Zeitung ja treffend Asoziale genant.
Diesen Personen und davon gibt es reichlich ohne Respekt vor der Natur und Eigentum öffnet man mit diesem Wertstoffhof Tür und Tor.

So wie es aussieht scheint bei diesem Vorhaben des WBE eines ganz sicher zu sein, Ordnungsamt, Feuerwehr, Polizei, Abschleppunternehmer und der Reporter der Eschweiler Zeitung werden alle Hände voll zu tun haben für Ordnung , Sauberkeit und Ruhe zu sorgen.

Die Strassenverkehrsordnung wird wohl das ein oder andere mal mit Sicherheit zusammenbrechen, da die Wasserwiese eine viel befahrene Umgehungsstrasse ist.

Anbei möchten wir anmerken das vor einigen Jahren der Bauhof der Stadt Eschweiler auf dem Grundstück gegenüber einen Hächselplatz betrieben hat , wo Bürger ihre Gartenabfälle entsorgen konnten. Dies ist aber nach kurzer Zeit wieder aufgegeben worden, weil es im Chaos geendet hat.
Die Leute haben einfach ihren Abfall vor die Türe gesetzt, der dann bei Wind und Wetter durch die Gegend geweht wurde.
So genau stellen wir uns das mit dem Wertstoffhof auch vor.

Desweiteren hätte man sich gewünscht das die Anwohner beider angrenzenden Grundstücke Vogel/ Polichroniadis über das Vorhaben des WBE informiert worden wären. Es handelt sich hier ja nicht um den Bau einer Garage sondern um eine Beeinträchtigung der Wohnsituation.
Denn es schaut nicht jeder ins Amtsblatt oder ins Internet und sucht gerade das heraus, was zufällig vor der eigenen Haustüre passiert.

Die Frage sei außerdem erlaubt, wieso man bei der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Eschweiler, einen Wertstoffhof finanzieren möchte, obwohl man als Bürger seinen Abfall geordnet, kontrolliert und unter Aufsicht auf dem Wertstoffhof in Alsdorf-Warden entsorgen kann.

Aus den oben dargelegten Gründen bitten wir um Überprüfung der Sachlage.

In Erwartung Ihrer Antwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Polichroniadis

Gabriele Vogel

Michael Vogel

Durchschrift an den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss

Anlage 7

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1A

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Ordnungsamt
Eing.: 16. DEZ. 2008

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler

Eing.: 610

630 z.K.
18/12.

Telefon 0211 475-9713
Fax 0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de
Zimmer
Auskunft erteilt :
Herr Brand

Aktenzeichen
22.5-3-5354012-249/08/
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Datum: 12.12.2008

Eschweiler, 6.Ä.d.B-Planes 63 - Dürener-Str./Südstr. -

Ihr Schreiben vom 20.11.2008, Az.: 610.22.10-63/6

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuß. Zusätzlich liegen mir Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Geschützstellung) vor. Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenen Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

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

Im Auftrag

Brand

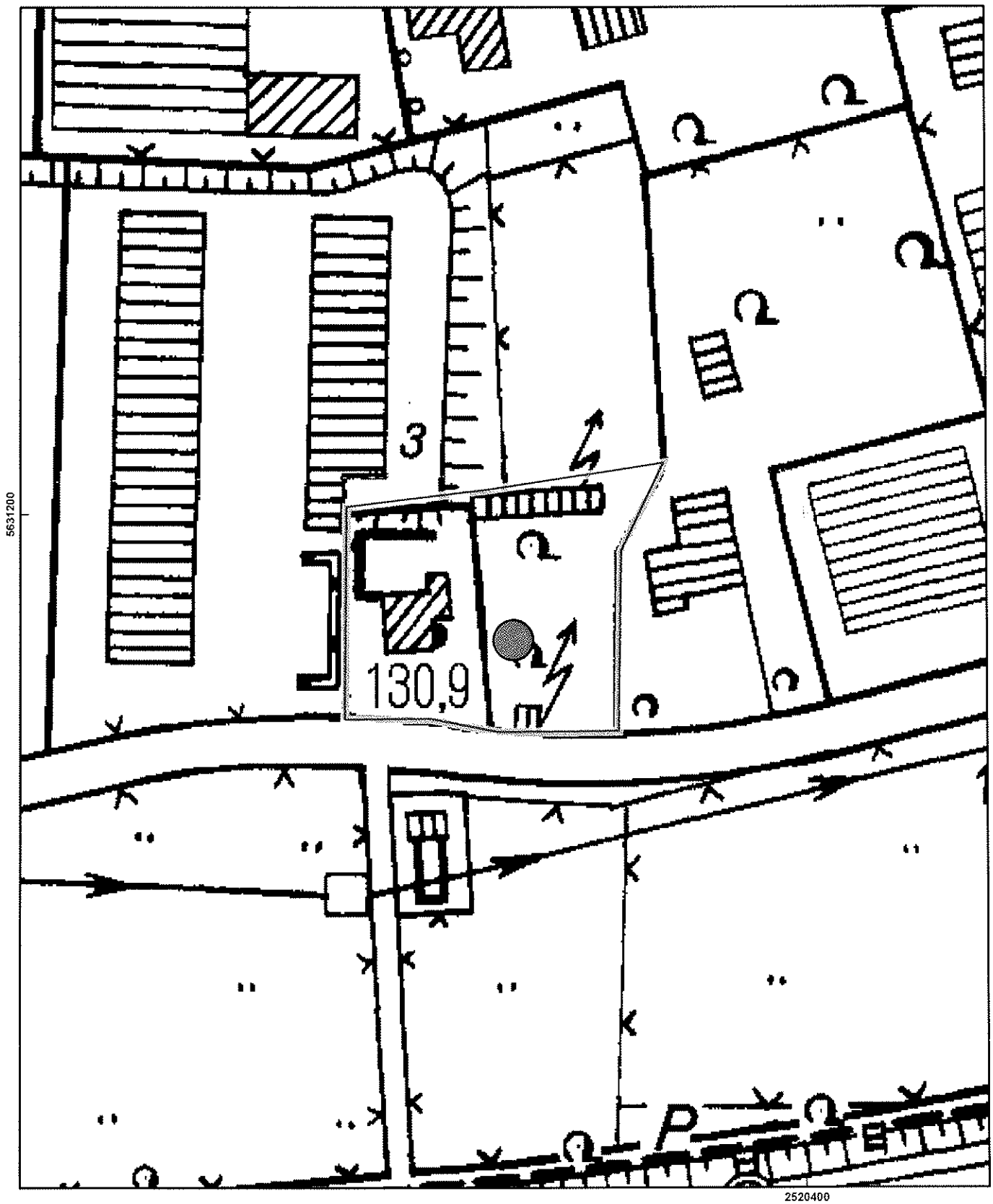
(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

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

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

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-249/08



Kartenmaßstab : 1:1.000

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

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

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

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Auftrag
gez. Daenecke

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon: _____

_____

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

Datum, Unterschrift: _____

Bezirksregierung Düsseldorf

61/Planungs- und Vermessungsamt
03. MAI 2008

1B

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eingg.: 03. Mai 2008
610

Dienstgebäude und Lieferanschrift:
Kampfmittelbeseitigungsdienst
NRW – Rheinland
Aussenstelle Aachen
Hubert-Wienen-Straße 25
52070 Aachen
Telefon: 0241 910 87 10
Telefax: 0241 910 87 11
Auskunft erteilt:
Herr Daenecke
dieter.daenecke@brd.nrw.de

Ihr Zeichen
610.22.10.63/6

Ihre Anfrage vom

Aktenzeichen
22.5-3-5354012-105/08/
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigung
B.-Plan 63, Dürener Straße / Südstraße

Datum: 07.05.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der meinem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Verfügung stehenden Luftbilder ergib im Baubereich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gewertet werden.

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Das Sondieren des Grundstückes / Baugeländes ist wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schütt - material usw.) nicht möglich.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Daenecke

Dienstgebäude
Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
E-Mail:
poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de
Telefon (Zentral) 0211 - 475-0
Telefax:(Zentral) 0211 - 475-2671
http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de

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

Planungs- und Vermessungsamt
23. MAI 2008

(2)

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Dienstgebäude
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund
Auskunft erteilt
Herr Rützel
Telefon
0231/5410-3946
Telefax
0231/5410-Fax
E-Mail
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen (bitte stets angeben)
65.52.1 - 2008 - 419
Datum
15.05.2008

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 19. Mai 2008
Eingang Dez. III
20. MAI 2008
☐ PA
☐ VVO
☐ Lenkung
☐ Bauroutine
☐ 60
☒ 61
☐ 63
☐ 66
☐ Kenntnis
☐ Prüfung/Bericht
☐ Arbeits-/Projekt-Runksprache
☐ weitere Veranl.
☐ Erledigung
☐ zur Zeichnung vorlegen

2 Fos

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler
6. Änderung des Bebauungsplanes 63 Dürener Straße / Südstraße
Ihr Schreiben vom 24.04.2008

Sehr geehrter Herr Fey,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve - Grube" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft". Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler Reserve - Grube" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Roermonder Str. 63 in 52134 Herzogenrath. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Zukunft" ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert. Die Planungsmaßnahme befindet sich im Randbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. In Folge der bergmännischen Sümpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit

der rheinischen Braunkohlentagebaue sümpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen. 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:

(Rützel)

3A

Industrie- und Handelskammer
Aachen

IHK

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
1 . Dez. 2008

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

11.12.

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 10. Dez. 2008

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

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/ste, V, 3

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
610-22.10.63-6
20.11.2008

Aachen,
9. Dezember 2008

Bauleitplanung
hier: 6. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße / Südstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht begründet wird. Er wird lediglich beschrieben.

Wir regen daher an, in der Begründung aufzunehmen, dass der Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen erfolgt.

Freundliche Grüße

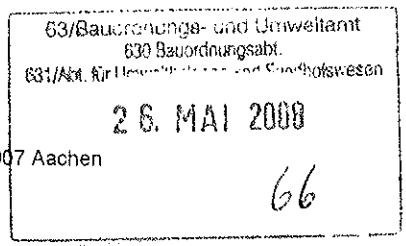
Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer

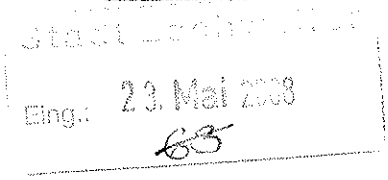
(3) B

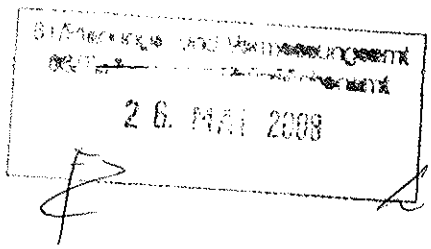
Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler





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

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/ste, V, 3

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
610.22.10.63/6
24.04.2008

Aachen,
21. Mai 2008

Bauleitplanung
hier: 6. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße / Südstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass – nach dem Urteil des OVG Münster vom 22.04.2004 (Az.: 7a D142/02.NE) – der rechtssichere Ausschluss spezieller Einzelhandelssortimente (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant etc.) ein Einzelhandelskonzept erfordert, in dem die zentralen Versorgungsbereiche dargestellt sind. Eine Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ist vor dem Hintergrund des § 24a LEPro NRW ebenfalls zu empfehlen.

Da im Rahmen des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes auch die Stadt Eschweiler ein Einzelhandelskonzept einschließlich Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche erarbeiten lässt, möchten wir empfehlen, nach Beschluss des Konzeptes dieses als Grundlage für den Ausschluss zu verwenden.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A.

Nils Jagnow

4A

RWE

61/Planungs- und Vermessungsamt
17. DEZ. 2008

RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln

Liegenschaften und Umsiedlungen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen	610.22.10-63/6
Ihre Nachricht	
Unsere Zeichen	PBL-LL FU
Telefon	+49-221-480 - 22018
Telefax	+49-221-480 - 23566
E-Mail	Gilbert.Fuss@rwe.com

Köln, 16.12.2008

Bebauungsplan 63, 6. Änderung, "Dürener Straße/Südstraße", Eschweiler
Ihr Schreiben vom 20.11.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

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.
Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den

RWE Power Aktiengesellschaft
Stüttgenweg 2
50935 Köln
T: 0221-480 0
F: 0221-480 13 51
I: www.rwe.com
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
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
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): WELADEDD

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

RWE

Empfänger	Unsere Zeichen	Köln	Seite
Stadt Eschweiler	PBL-LL FU	16.12.2008	2

Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

i. A.

VORWEG GEHEN

RWE Power

RWE Power AG, 50416 Köln

Abteilung
Liegenschaften und Umsiedlungen

Ihre Zeichen 610.22.10.63/6
Ihre Nachricht 24.4.2008
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

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 30. Mai 2008
61

Köln, 28.05.2008

6. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

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.
Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

i. A.

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):
WELADEDD

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