



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**344/07**

1

# Sitzungsvorlage

Datum **23**. 11.2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	06.12.2007	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	12.12.2007	
3.				
4.				

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 -Am Loll- hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 -Am Loll- (Anlage 2) wird gemäß §§ 2(1) und 10(1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>I.V. Schelle</i>	
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"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

## **Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 01.06.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- gemäß § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 24.08.2006 – 08.09.2006 zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2006 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung am 25.01.2007 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die öffentliche Auslegung. Eine Auslegung fand danach aber nicht statt, da zwischenzeitlich mit dem Kreis Aachen Gespräche mit dem Ziel aufgenommen wurden, die das Plangebiet nördlich und östlich tangierenden Gewässer zu verlegen.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschloss auf Basis der veränderten Zielvorstellungen und Planungsinhalte in seiner Sitzung am 05.06.2007 erneut die öffentliche Auslegung, die dann in der Zeit vom 23.07. 2007 – 24.08.2007 stattfand.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 5 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 -Am Loll- (Anlage 2) gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung (Anlage 3) als Abschlussbegründung hierzu.

## **Gutachten**

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

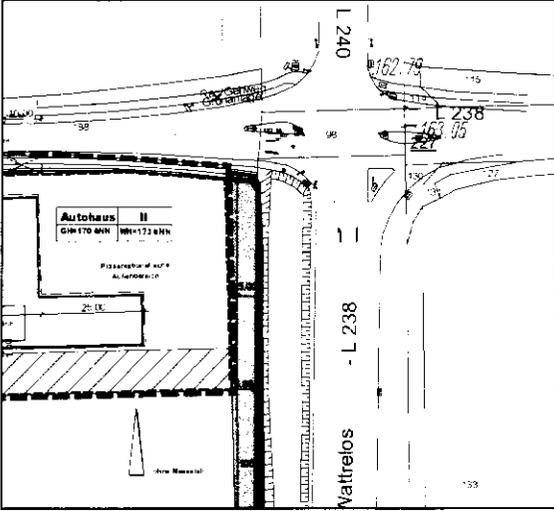
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – Am Loll -, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, Dezember 2006 (Entwurf) und April 2007
- Bodenhygienische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Baugrunduntersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit der Dachentwässerung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Berechnung zur Regenrückhaltung, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, Mai 2007
- Schalltechnisches Gutachten SI – E 06/340/12, SWA – Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, Dezember 2006

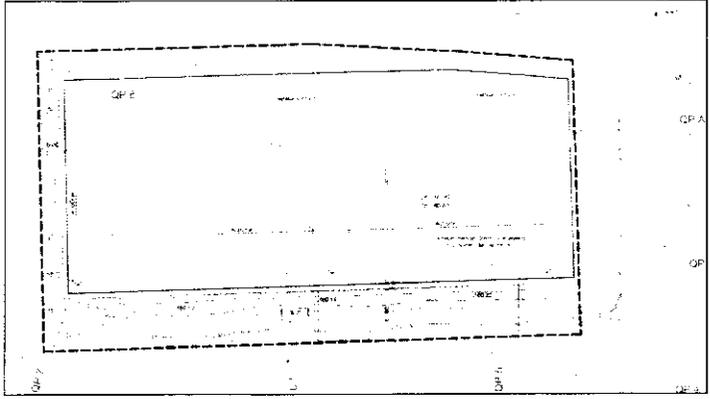
## **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Durch das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

## Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) mit textlichen Festsetzungen
3. Begründung zum Planentwurf einschließlich Umweltbericht
4. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB
5. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1a.	<p><b>Kreis Aachen</b> <b>Schreiben vom 25.07.2006</b></p> <p><b>A 70 – Wasserwirtschaft</b> Es bestehen zurzeit Bedenken. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Planbereiches verläuft ein namenloses Gewässer. Entlang des Gewässers ist ein mind. 5 m breiter Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dies hat zur Folge, dass die Baugrenzen nach Süden und nach Westen zu verschieben sind.</p> <p>Für die Erschließung des Grundstücks ist eine Brücke über das Gewässer erforderlich. Lage und Breite sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Für das Vorhaben ist gem. § 99 LWG beim Umweltamt des Kreises ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.</p> <p>Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind zusammen zu fassen und das Gewässer an nur einer Stelle zu kreuzen. Hierfür ist ebenfalls gem. § 99 LWG ein Antrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.</p> <p>Das Gewässer und der zugehörige Schutzstreifen sind nicht an den zukünftigen Bauherrn als Bauland zu veräußern.</p> <p>Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p>	<p>Das östlich gelegene Gewässer liegt inklusive eines 5 m breiten Schutzstreifens außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 105. (s. Abbildung)</p>  <p>In Absprache mit dem Kreis Aachen (A 70 Wasserwirtschaft) wird das namenlose Gewässer verlegt. Das für die Umlegung des Gewässers erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG wurde parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5 eingeleitet und ein Ingenieurbüro mit der Erarbeitung beauftragt. Das Konzept sieht vor, das von Südosten kommende Gewässer (entlang der Rue de Watrelos, L 238) ab der südlichen Plangeietsgrenze nach Westen zu führen und von der westlichen Grenze aus nach Norden in die vorhandene Verrohrung, die innerhalb des Flurstücks 74 liegt, zu führen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gem. §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.</p>	<p>Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. (Hydrogeologisches Gutachten, Ingenieurgeologisches Büro Dahlbender &amp; Schürmann, Aachen vom 30.06.2006) Die vorgefundenen Bodenschichten eignen sich nicht zur Versickerung. Der Gutachter empfiehlt eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter. Um bei starken Niederschlägen den Vorfluter nicht übermäßig zu belasten, wird eine Regenrückhaltung in Form einer Mulde / Erdbecken mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> vorgesehen.</p> <p>Für die Ableitung der Niederschlagswässer wird im Rahmen der Baugenehmigung ein Erlaubnisantrag gestellt.</p>  <p>Darstellung des geplanten Gewässerverlaufs sowie Lage des geplanten Erdbeckens zur Regenrückhaltung (Entwurf Ing. Büro Achten und Jansen GmbH)</p> <p>Die anfallenden Schmutzwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><b>A 70 -Bodenschutz/Altlasten</b>            Es bestehen zunächst Bedenken.            Gemäß dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen liegt das Plangebiet im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster –Nr. 5103/0003- ehemalige Deponie Hehrath. Im Plangebiet sind Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchzuführen. Es sind mind. fünf Bodenluftmessstellen zu errichten, die jeweils dreimal zu beproben sind. Die Lage der Messstellen ist mit dem Kreis Aachen (Frau Jäger) abzustimmen.</p> <p>Nach Vorlage der ergänzenden Unterlagen erfolgt eine weitere Stellungnahme und Festlegung der ggf. erforderlichen Nebenbestimmungen.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass in der in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundwassermessstelle zwischen 1999 und 2002 starke Grundwasserschwankungen gemessen wurden. Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.</p> <p><b>A 70 –Landschafts- und Naturschutz</b>            Gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehen erhebliche Bedenken. Eine Anerkennung kann nicht erfolgen.            Der Kreis Aachen hat die Erfahrung in den letzten Jahren gemacht, dass Festsetzungen (wie im Bebauungsplan getroffen) nicht oder nur sehr unzureichend ausgeführt bzw. von der Stadt Eschweiler nicht kontrolliert / umgesetzt werden. Baumarten der</p>	<p>Es wurde ein Gutachten mit den geforderten Inhalten erarbeitet. (Bodenhygienische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender &amp; H.-J. Schürmann, Aachen vom 30.06.2006). Die durchgeführten Bodenluftmessungen zeigen normale Luftverhältnisse ohne Methan. Eine Migration von Gasen aus der Hausmülldeponie ist nicht erkennbar. Laut Gutachter kann das Grundstück aus bodenhygienischer Sicht uneingeschränkt genutzt werden.</p> <p>Wasser wurde bei den Baugrundsondierungen in einer Tiefe von 155,91 m üNN bis 157,77 ü NN erbohrt (3,29 m bis 4,54 m unter GOK). In einem vorhandenen Pegel am Straßenrand wurde ein Wasserstand von 4,69 m unter Gelände gemessen (155,59 üNN). Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um ein Gebäude ohne Keller. Bei einer Flachgründung liegt die frostfreie Gründungssohle (0,80 m unter GOK) im aufgekipperten Löß der Schicht 1. Laut Aussage des Gutachters kann der Untergrund nach der langen Ablagerungszeit und bei dem gleichmäßigen Bodenaufbau ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden.            Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.</p> <p>Die im Plan festgesetzten Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Stadt Eschweiler und dem Kreis Aachen getroffen. Die festgesetzten Streifen im Süden und Westen des Plangebietes dienen der Unterbringung des Gewässers, teilweise der Regenrückhaltung (in Form eines Erdbeckens) und als Fläche zum Ausgleich mit entsprechenden</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt und teilweise zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Pflanzliste 2 des B-Planes werden als Ausgleich grundsätzlich abgelehnt. Der Kreis fordert, den Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes zu realisieren. Nach einer überschlägigen Rechnung wären somit noch ca. 8.319 ÖW extern auszugleichen.</p>	<p>Pflanzbindungen. (s. Abbildung zu 1) Durch diese Maßnahmen kann ein Teil des Eingriffes im Plangebiet kompensiert werden. Die genaue Berechnung ergab ein Defizit von 16.441 öE. Daher werden außerhalb des Vertragsgebietes zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Einhaltung der Festsetzungen wird im Durchführungsvertrag geregelt sowie durch die Stadt Eschweiler und ggf. anderen Fachbehörden in den üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtlichen Kontrollen überwacht.</p>	
<p><b>1b.</b></p>	<p><b>Kreis Aachen</b>  <b>Schreiben vom 18.07.2007</b>  <b>A 70 – Wasserwirtschaft</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p> <p>Die anfallenden Niederschlagswässer sollen über ein Rückhalte- und Reinigungssystem dem zu verlegenden namenlosen Vorfluter zugeleitet werden. Dieses ist grundsätzlich möglich. Eine entsprechende Erlaubnis ist vor Erteilung der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Verlegung des namenlosen Gewässers erforderlich. Für diese Maßnahme liegt der Unteren Wasserbehörde ein entsprechender Genehmigungsantrag nach § 31 WHG vor.  Vorbehaltlich der Genehmigung für die Gewässerverlegung bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Die anfallenden Schmutzwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt.</p> <p>Gemäß Hydrogeologischem Gutachten vom 30.06.06 eignen sich die vorgefundenen Bodenschichten nicht zur Versickerung. Die anfallenden Niederschlagswässer werden in den Vorfluter geleitet. Um bei starken Niederschlägen den Vorfluter nicht übermäßig zu belasten, wird eine Regenrückhaltung in Form einer Mulde / Erdbecken mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> vorgesehen.  Für die Ableitung der Niederschlagswässer wird im Rahmen der Baugenehmigung ein Erlaubnisantrag gestellt.</p> <p>In Absprache mit dem Kreis Aachen (A 70 Wasserwirtschaft) wurde das für die Umlegung des Gewässers erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5 eingeleitet. Das Konzept sieht vor, das von Südosten kommende Gewässer (entlang der Rue de Wattrelos, L 238) ab der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen zu führen und von der westlichen Grenze aus nach Norden in die vorhandene</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><b>A 70 –Landschafts- und Naturschutz</b>  Der Nachweis einer konkret zugeordneten Fläche (Ausgleich des Defizits in Höhe von 16.441 Punkten) ist im Rahmen des Ökokontos noch nachzuliefern.</p>	<p>Verrohrung, die innerhalb des Flurstücks 74 liegt, zu führen.</p> <p>Der Nachweis einer konkret zugeordneten Fläche für das Defizit dieses Bebauungsplanes erfolgt mit Schließung des Durchführungsvertrages und wird dem Kreis geliefert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>2a.</b></p>	<p><b>Staatliches Umweltamt Aachen</b>  <b>Schreiben vom 15.08.2006</b></p> <p><b>Immissionsschutz</b>  Es wird angeregt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Vorhabens gutachterlich nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis soll in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p><b>Grundwasser</b>  Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei 1 – 3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z. B. tief gründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen dürfen.  Nach Auswertung eines RWE-Grundwassermodells sind in diesem Bereich die Grundwasseranstiege noch nicht ganz abgeschlossen.  (Anlage: Auswertung eines RWE-Grundwassermodells vom 12.08.06)</p>	<p>Es wurde ein Gutachten (Schalltechnisches Gutachten vom 18.12.06) erarbeitet, dass unter Berücksichtigung der textlich festgesetzten Betriebszeiten und der schalltechnischen Anforderungen an Bauteile die Realisierung des Autohauses zulassen.</p> <p>Wasser wurde bei den Baugrundsondierungen in einer Tiefe von 155,91 m üNN bis 157,77 ü NN erbohrt (3,29 m bis 4,54 m unter GOK). In einem vorhandenen Pegel am Straßenrand wurde ein Wasserstand von 4,69 m unter Gelände gemessen (155,59 üNN).</p> <p>Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.  Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 5 (Schreiben der RWE Power)</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2b.	<p><b>Bezirksregierung Köln (ehemalig Staatl. Umweltamt Aachen)</b>  <b>Schreiben vom 22.08.2007</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen bestehen in immissionsschutzrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Hinsicht gegen die Planung keine Bedenken.</p>		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	<p><b>Bezirksregierung Arnsberg,</b>  <b>Abteilung 8 - Bergbau und Energie in NRW</b>  <b>Schreiben vom 14.08.2006</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV GmbH, Roermonder Str. 63 in 52134Herzogenrath.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Baugrund im Bereich der Planmaßnahme aus Kippenmischboden des ehemaligen Tagebaus Zukunft/West zusammensetzt.</p>	<p>Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden, hierzu wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. (Baugrunduntersuchung, Ingenieurgeologisches Büro Dahlbender &amp; Schürmann, Aachen vom 30.06.2006)</p> <p>Alle erbohrten Bodenschichten entsprechen natürlichen Böden. Hausmüll, Industrieabfälle oder andere organoleptische Besonderheiten wurden bei den Sondierarbeiten nicht gefunden. Nach der langen Ablagerungszeit und bei dem gleichmäßigen Bodenaufbau kann der Untergrund ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden. Für die Gründung im Löß kann die zulässige Bodenpressung nach DIN 1054 Tabelle 3 bestimmt werden</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	<p><b>RWE Power Aktiengesellschaft</b>  <b>Schreiben vom 27.06.2006</b></p> <p>Aufgrund des aufgeschütteten Kippenbodens ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen und folgender Text aufzunehmen:</p> <p>1.  Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Bodenverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines</p>	<p>Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB mit den folgenden Texten gekennzeichnet:</p> <p>Da das Plangebet im Aufschüttungsbereich des ehemaligen Tagebaus Zukunft West liegt, sind Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.</p> <p>2. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der BauONW zu beachten.</p>	<p>Zur Sicherung vor Bauschäden wird daher eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vorgenommen sowie der Hinweis auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“.</p>	
5.	<p><b>ASEAG, Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik</b> <b>Email vom 19.07.2006</b></p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Ansiedlung des Autohauses bis zu 1100 m von der nächstliegenden Bushaltestelle „Schwarzwaldstraße“ auf der Oberstraße in Hehrath entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird.</p>	<p>Für das geplante Autohaus ist eine gute Anbindung durch den ÖPNV zwar wünschenswert, aber nicht so wichtig wie für ein Wohngebiet. Im vorliegenden Fall ist die funktionale Beziehung zum bestehenden Betrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausschlaggebend, aufgrund dessen eine andere Lage nicht in Frage kommt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<p><b>Wasserverband Eifel-Rur</b> <b>Schreiben vom 24.07.2006</b></p> <p>Am Rand des Bebauungsplanes verläuft das in der Unterhaltspflicht des Wasserverbandes Eifel – Rur stehende Hehrrather Fließ (alter Grubenrandkanal). Gemäß dem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Merzbaches ist dieses Gewässer durch einen mind. 5 m breiten Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sinnvoll wäre es einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für den Bau des neuen Autohauses an das Gewässer zu verlegen. Bei einer evtl. Einleitung in den Grubenrandkanal ist zu berücksichtigen, dass eine Rückhaltung ausreichend dimensioniert ist, da es im direkt anschließenden Unterlauf in Höhe der Einleitung des Kambaches bereits häufiger zu Problemen bzgl. der schadlo- sen Ableitung der Wassermengen gekommen ist.</p>	<p>Der geforderte 5 m breite Uferstreifen wurde in die Planung aufgenommen. Da eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, sollen die Niederschlagswässer in den Grubenrandkanal eingeleitet werden. Eine Rückhaltung in Form einer Mulde (Die Größe der Mulde wurde vom Gutachter mit ca. 85 m<sup>2</sup> ermittelt) wird vorgesehen. Gemäß Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur kann die Mulde aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs innerhalb des Gewässerschutzstreifens untergebracht werden. Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 1 (Kreis Aachen, Wasserwirtschaft)</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.	<p><b>Bergamt Düren</b> <b>Schreiben vom 11.07.2006</b></p> <p>Die Anfrage wurde an die Bezirksregierung Arnsberg (s. Punkt 4) weitergeleitet.</p>	<p>Vgl. hierzu Stellungnahme der Verwaltung zu 4.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
8a.	<p><b>Straßen NRW</b> <b>Schreiben vom 26.07.2006</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken, wenn für den Teil des Bebauungsplangebietes, das an die freie Strecke der L 238 angrenzt, die Bestimmungen des § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW eingehalten werden. Wie im Bebauungsplan vorgesehen erfolgt keine Zufahrt oder Zugang zur freien Strecke der L 238. Für Bauungen innerhalb der 20 m Baubeschränkungszone ist die Genehmigung des Landesbetriebes erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass Kosten für eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen nicht von der Straßenbauverwaltung übernommen werden können.</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht keine Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der L 238 vor, ebenfalls erfolgt keine Bebauung innerhalb der 20 m breiten Anbauverbotszone parallel zur L 238.</p> <p>Lärmschutzeinrichtungen werden nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8b.	<p><b>Straßen NRW</b> <b>Schreiben vom 17.08.2007</b></p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Bestimmungen des § 25 Straßen- und Wegegesetzes NRW eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Erschließung – wie im Bebauungsplan vorgesehen – über städtische Straßen erfolgt und keine Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der L 238 angelegt werden. Für Bauungen innerhalb der 20 m Baubeschränkungszone ist die Genehmigung des Landesbetriebes erforderlich. Kosten für eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen werden nicht vom Landesbetrieb übernommen.</p>	<p>Die Bestimmungen des § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW werden eingehalten. Die Erschließung erfolgt über die städtische Straße „Auf dem Felde“, es werden keine Zufahrten und Zugänge an die L 238 angelegt und innerhalb der 20 m Baubeschränkungszone parallel zur L 238 weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 keine überbaubaren Flächen aus.</p> <p>Lärmschutzeinrichtungen entlang der L 238 sind nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - AM LOLL –

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur die Errichtung eines Autohauses mit den folgenden Nutzungen /Anlagen zulässig:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Stellplätzen
- Werkstatt
- Waschanlage
- Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
- Büros für die Angestellten des Autohauses
- Werbeträger

### 2. Höhenlage baulicher Anlagen

#### 2.1. Gesamtgebäudehöhe:

Für bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches wird eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 170,00 üNN (**GH=170 üNN**) festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen etc., **nicht** Werbeträger) die festgesetzte Höhe überschreiten.

#### 2.2. Höhe des Werbeträgers:

Für den vorgesehenen Werbeträger wird eine maximale Höhe von 173,00 üNN (**WH=173 üNN**) festgesetzt.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.1. Fläche für Gewässer, Fläche für Regenrückhaltung und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen (**Teilfläche A**):

Die mit **A** bezeichnete Fläche dient der Unterbringung des Gewässers, der Unterbringung der Regenrückhaltung in Form eines Erdbeckens sowie als interne Ausgleichsfläche. Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf und die Regenrückhaltung in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % in Form von Gehölzgruppen mit Pflanzen der vorgegebenen Pflanzenliste zu bepflanzen (Auswahl siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan) und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 6 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Die Fläche ist beidseitig mit transparenten Zäunen in einer Höhe von 1,20 m – 1,50 m einzufrieden, z. B. in Form von Eichenpfählen mit Stacheldraht.

#### 3.2. Fläche für Gewässer und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen (**Teilfläche B**):

Die mit **B** bezeichnete Fläche dient der Unterbringung des zu verlegenden Gewässers und als interne Ausgleichsfläche. Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % in Form von Gehölzgruppen mit Pflanzen der vorgegebenen Pflanzenliste zu bepflanzen (Auswahl siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan) und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Die Fläche ist beidseitig mit transparenten Zäunen in einer Höhe von 1,20 m – 1,50 m einzufrieden, z. B. in Form von Eichenpfählen mit Stacheldraht.

#### Pflanzliste

Acer Campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Liguster		

Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 / 1,50 im Verband, für die Auswahl der Pflanzgruppen sind mindestens 5 verschiedene Arten ausgewählt werden.

Bäume: 3 x verpflanzt m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, Anzahl s. Grünordnerische Festsetzungen, es sollen mindestens 3 verschiedene Baumarten gepflanzt werden.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gewässers und Regenrückhaltung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgeschriebenen Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG-NRW) sind zu berücksichtigen.

Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offen gehalten.

#### 4. **Straßenentwässerung**

Das gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Satzungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 einbezogene Grundstück (107 tlw.) dient der Entwässerung der Straße „Auf dem Felde“. Der bestehende Graben ist nach Verlegung des Gewässers mit Kies zu verfüllen, dabei ist darauf zu achten, dass eine Böschung von mind. 0,20 m zum Straßenrand hin bestehen bleibt. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dieser Fläche ist unzulässig.

#### 5. **Regenwasserbeseitigung**

Die anfallenden Niederschlagswässer werden über eine Regenrückhaltung in Form einer Mulde dem Vorfluter zugeführt. Das Rückhaltevolumen dieser Anlage muss insgesamt 100 m<sup>3</sup> betragen. Das geplante Erdbecken wird innerhalb des im Süden festgesetzten Pflanzstreifens untergebracht.

#### 6. **Immissionsschutz / Schalltechnische Maßnahmen**

##### 6.1 Betriebszeiten für Werktage:

Betriebsanlage Ausstellung / Verkauf	8:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Werkstatt	6:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Technische Anlagen	6:00 bis 20:00 Uhr

Eine Verlängerung der Betriebszeiten an Werktagen auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr ist kein gesonderter Nachweis notwendig. Ein Nachtbetrieb ist ohne gesonderten Nachweis nicht zulässig.

##### 6.2 Schalltechnische Anforderungen an Bauteile:

Ausstellung / Verkaufshalle  
Keine besonderen Anforderungen.

Werkstatt:	Dachkonstruktion	$R_w \geq 25 \text{ dB}$
	RWA-Anlagen	$R_w \geq 15 \text{ dB}$
	Außenwände	$R_w \geq 25 \text{ dB}$
	Fenster	$R_w \geq 25 \text{ dB}$
	Tore	$R_w \geq 15 \text{ dB}$

Fenster in der Ost- und Südfassade des geplanten Gebäudes können während der gesamten Betriebszeit in Kippstellung zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sollten die Tore nur zur Einfahrt und Ausfahrt geöffnet werden.

Technische Anlagen:

Alle außen liegenden technischen Anlagen sowie alle ins Freie führenden Anlagenteile müssen in Abhängigkeit der Schalleistung gekapselt werden und / Oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden. Die Dimensionierung ist derart vorzunehmen, dass außen in einem Bezugsabstand  $s_E = 1,0 \text{ m}$  folgender Schallpegel der Einzelanlage nicht überschritten wird:

Betriebsanlagen	Technische Anlagen
Betriebszeit	Tagzeit
Bezugsabstand	$s_E = 1,0 \text{ m}$
Schallpegel	$L_{AF, \text{zul.}} = 70 \text{ dB}$

Außenanlagen:

Die Fahrbahflächen und Stellplätze können mit Pflaster befestigt werden.

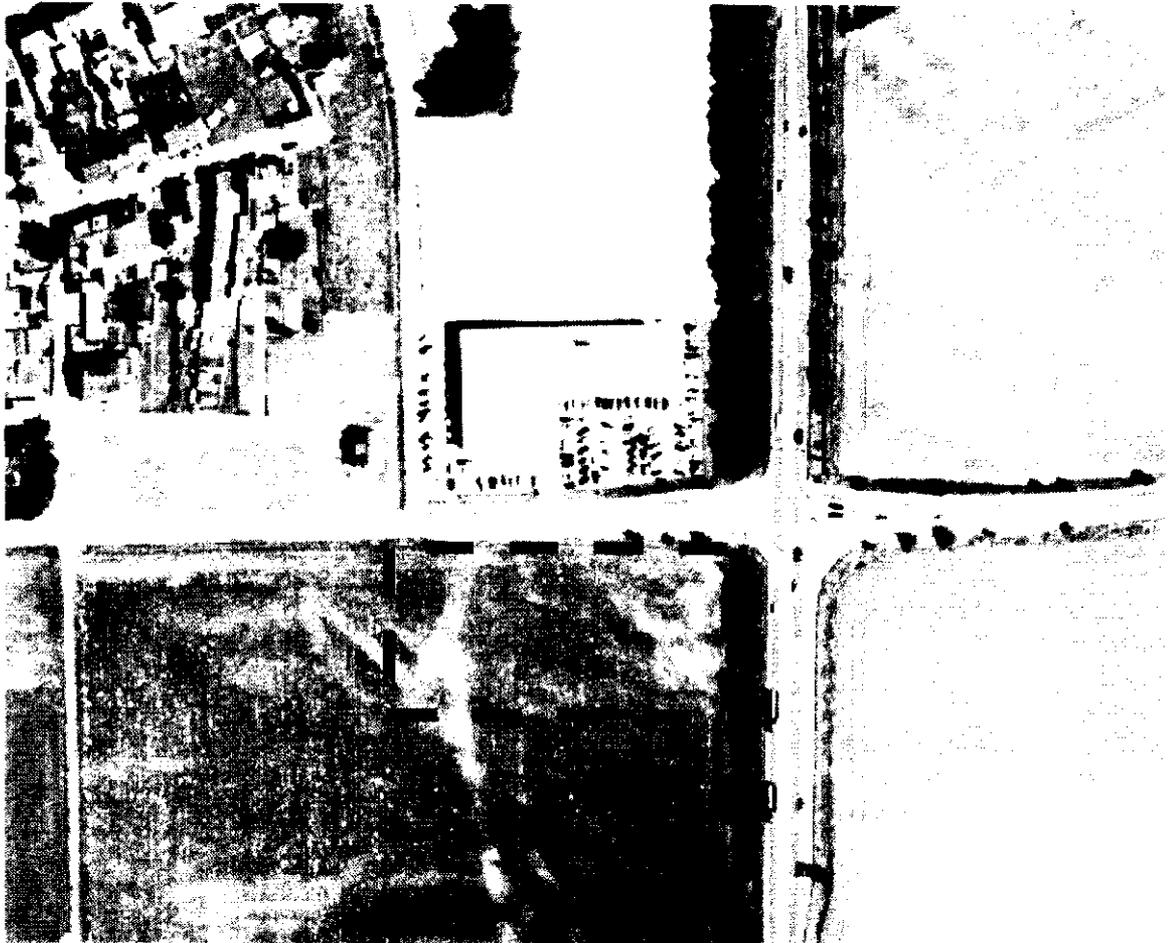
## Kennzeichnung

### Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (ehem. Braunkohletagebau)

- Da das Plangebiet im Aufschüttungsbereich des ehemaligen Tagebaus Zukunft West liegt, sind Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten.

Zur Sicherung vor Bauschäden wird daher eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vorgenommen sowie der Hinweis auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“.

# STADT ESCHWEILER



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 - Am Loll - Begründung



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH  
Regionalbüro Rheinland – Stadtplanung -  
Roermonder Straße 63 • 52134 Herzogenrath  
Tel.: 02407 / 51-492

## **Teil A**

### **Ziele, Zwecke und Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans zum**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 -Am Loll-**

## **BEGRÜNDUNG TEIL A**

---

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Vorhabenträger**
- 3. Planungsvorgaben**
  - 3.1 Rechtsgrundlagen
  - 3.2 Gebietsentwicklungsplan
  - 3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
  - 3.4 Geltungsbereich
- 4. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 5. Städtebauliches Konzept**
- 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Niederschlagswasserbeseitigung**
- 9. Verkehrliche Erschließung / Einfahrtsbereiche**
- 10. Kennzeichnung**
- 11. Umweltbelange**
  - 11.1 Umweltprüfung
  - 11.2 Eingriffsregelung
  - 11.3 Altlasten / Bodenschutz
  - 11.4 Immissionsschutz
- 12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- 13. Städtebauliche Daten**

## **1. Anlass der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ca. 0,6 ha großen Gelände östlich von Hehlrath, an der Straße Auf dem Felde, die Neuansiedlung eines Autohauses. Das Projekt soll kurzfristig umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet und hat der Stadt Eschweiler einen Vertrag zur Durchführung des von ihm beabsichtigten Vorhabens angetragen. Der Vorhabenträger wird den finanziellen Anteil der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen übernehmen.

Eine Zulassung des Vorhabens ist nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33-35 Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

## **2. Vorhabenträger**

Der Vorhabenträger ist:

AUTO-KOCH GmbH & Co KG,  
Annette Koch-Mingers und Hans-Josef Koch  
Auf dem Felde 75  
52249 Eschweiler

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet einen Teil des Flurstücks Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Nr. 106 (teilweise). Der Vorhabenträger ist Verfügungsberechtigter des Grundstücks Nr. 106 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zeichnerisch dargestellt.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 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. 132), in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung.

### **3.2 Regionalplan**

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

### **3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler befindet sich derzeit in der Gesamtüberarbeitung. Er stellt den Bereich als „Gemischte Bauflächen (M)“ dar. Das Vorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- umfasst ein knapp 0,6 ha großes Gebiet zwischen der L 238 / L 240 (Rue de Wattrelos) und Hehlrath. Das Vorhabengebiet umfasst Teilbereiche der folgenden Flurstücke:

Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Nr. 106, 107 und 74 (alle teilweise)

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist kleiner als der Satzungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die Flurstücke 74 und 107 (tlw.) außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Satzungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 einbezogen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Es handelt sich hierbei um einen wasserrechtlich festgesetzten Graben, der parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft und als Vorfluter des Hehlrather Fließes dient. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zeigte sich, dass sich eine Umlegung des namenlosen Vorfluters vorteilhaft sowohl auf das geplante Vorhaben als auch insbesondere auf den Gewässer- und Landschaftsschutz auswirkt. Das für die Umlegung des Gewässers erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG wird parallel zur Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 eingeleitet.

Das Flurstück 106 der Flur 45 wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Auf dem Felde“
- im Osten durch die L 238 / L 240 (Rue de Wattrelos)
- im Westen und Süden durch Ackerflächen

Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der seit 2001 ansässige Betrieb des Investors. Dazu wurde seinerzeit der Bebauungsplan 260 – „Östlich Hehlrath“ von der Stadt Eschweiler aufgestellt.

Über die Straße „Auf dem Felde“ wird der Eschweiler Ortsteil Hehlrath an die L 240 (Richtung Alsdorf) und an die L 238 (Richtung Eschweiler und Dürwiß) angebunden. Der Verkehr im Kreuzungsbereich L 240 / L 238 / Auf dem Felde wird durch eine Ampelanlage geregelt. Die

L 238 verläuft auf einem ca. 2 m hohen Damm. Die Böschung zur Plangebietsgrenze ist mit einem ungefähr 10 m breiten Gehölzstreifen bepflanzt.

Die genauen Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll- sind zeichnerisch dargestellt.

#### **4. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Seit längerem besteht das Interesse der bestehenden Autovertragswerkstatt das Firmengelände auszuweiten. Aufgrund der Lage der vorhandenen Verkaufsstätten mit einer Orientierung zur Straße „Auf dem Felde“ hin, wird eine Erweiterung auf die gegenüberliegende Straßenseite angestrebt. Der Investor verfügt über den Teilbereich der Parzelle 106 der Flur 45.

Das neue Autohaus soll wie das bestehende überwiegend als Ausstellungs- und Verkaufshalle genutzt werden. Eine eingebundene Werkstatt ist nur für die Kfz-Instandsetzung vorgesehen. Karosserie- und Lackierarbeiten werden nicht durchgeführt.

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 ist die planungsrechtliche Sicherung für die Erweiterung des Autohauses auf dem südlichen Eckgrundstück L 238 / Auf dem Felde sowie die dauerhafte Sicherung des namenlosen Gewässers durch dessen Umlegung an die südliche Plangebietsgrenze in einen dafür vorgesehene Grünstreifen. Für die weiter westlich liegenden Wohnbauflächen an der Straße „Auf dem Felde“ ist langfristig ebenfalls eine Umlegung des Gewässers nach Süden geplant. Das Konzept sieht dann eine Anbindung an den im Westen des Plangebietes vorgesehenen Streifen für das Gewässer vor. Im Zuge dieses Konzepte wurde bereits parallel zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 gemäß Absprache zwischen dem Kreis Aachen (Untere Wasserbehörde und Untere Landschaftsbehörde) und der Stadt Eschweiler ein 5 m breiter Schutzstreifen zugunsten des Gewässerschutzes vorgehalten.

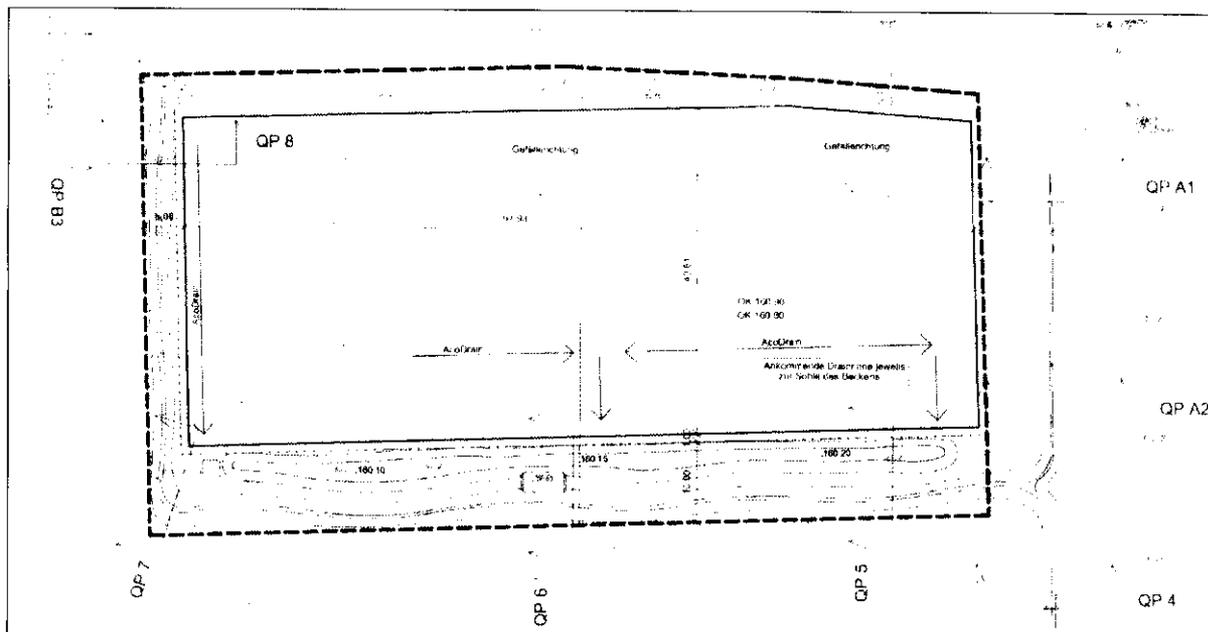
#### **5. Städtebauliches Konzept**

Geplant ist ein Standort für einen Autohandel mit Ausstellungsflächen, Präsentationsräumen bzw. Präsentationsflächen im Außenbereich, Stellplätzen, Werkstatt für die Kfz- Instandsetzung, Waschhalle, Büros und Sozialräume für die Angestellten.

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Auf dem Felde“. Die Zufahrten der Autohäuser sollen sich gegenüberliegen, die Lage orientiert sich an der schon bestehenden Zufahrt. Störende Verkehre für Hehlrath sind durch die Ansiedlung nicht zu erwarten.

Für die Umlegung des Gewässers wird parallel zur südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ein 10 m bzw. 5 m breiter Streifen vorgehalten. Unter anderem bilden diese Flächen einen Übergang zum Freiraum und eine Abgrenzung des geplanten Betriebes zur freien Landschaft. Des Weiteren dienen sie der teilweisen Kompensation des entstehenden ökologischen Defizits sowie teilweise der Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswasser.

Das von Südosten kommende Gewässer (entlang der Rue de Wattrelos, L 238) wird ab der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen geführt und von der westlichen Grenze aus nach Norden in die vorhandene Verrohrung, die innerhalb des Flurstücks 74 liegt, geführt.



Darstellung des geplanten Gewässerverlaufs sowie Lage des geplanten Erdbeckens zur Regenrückhaltung (Entwurf Ing. Büro Achten und Jansen GmbH)

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur die Errichtung eines Autohauses mit den folgenden Nutzungen / Anlagen zulässig:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Stellplätzen
- Werkstatt
- Waschanlage
- Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
- Büros für die Angestellten des Autohauses
- Werbeträger

Der Entwurf des Autohauses sieht ein Ausstellungs- und Verkaufsgebäude mit Tonnendach und überwiegend verglasten Fassaden vor. Daran schließt ein eingeschossiger Baukörper an, in dem z. B. die Werkstatt und Waschanlage untergebracht werden. Die Außenflächen dienen als weitere Ausstellungsfläche sowie der Unterbringung der Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des oben genannten Vorhabens.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die ländliche Lage und die Ortsrandlage des Plangebiets soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung angestrebt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird daher mit II festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und aus Sicht der landschaftlichen Eingliederung wird die Gesamtgebäudehöhe der baulichen Anlagen auf maximal 170,00 üNN festgesetzt. Haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (z.B. Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen, nicht Werbeträger s.u.) dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise geringfügig überschreiten.

Der geplante Werbeträger darf eine maximale Höhe von 173,00 üNN nicht überschreiten.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.

### **6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Ausstellung von Autos sowie der Unterbringung der Besucher- und Angestelltenparkplätze.

### **6.5 Festsetzungen bzgl. des Gewässers, der Regenrückhaltung und des Ausgleich**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Art) aufgenommen, die Vorrangig der Unterbringung des namenlosen Gewässers und teilweise der Regenrückhaltung dienen. Zusätzlich werden Festsetzungen bezüglich der vorzunehmenden Bepflanzung getroffen, die eine gestalterische und ökologische Grundqualität des Baugebietes sichern sollen und andererseits naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

#### **6.5.1 Fläche für Gewässer, Fläche für Regenrückhaltung und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen (Teilfläche A):**

Entlang der südlichen Grenze des Baugebietes wird ein 10 m breiter Streifen von Bebauung frei gehalten. Dieser dient der Unterbringung des Gewässers, der Regenrückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser sowie als interne Ausgleichsfläche. Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf und die Regenrückhaltung in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % in Form von Gehölzgruppen der vorgegebenen Pflanzliste in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen (Auswahl ist freigestellt, jedoch mind. 5 verschiedene Arten) und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 6 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Um den Bereich dauerhaft vor einer Inanspruchnahme durch die einerseits landwirtschaftliche Nutzung und andererseits des geplanten Betriebes zu schützen, ist die Fläche beidseitig mit offenen, transparenten Zäunen in einer Höhe von 1,20 m – 1,50 m einzufrieden.

#### **6.5.2 Fläche für Gewässer und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen (Teilfläche B):**

Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes wird ein 5 m breiter Streifen von Bebauung frei gehalten. Dieser dient der Unterbringung des Gewässers sowie als interne Ausgleichsfläche. Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % in Form von Gehölzgruppen der vorgegebenen Pflanzliste in einem Pflanz-

abstand von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen (Auswahl ist freigestellt, jedoch mind. 5 verschiedene Arten) und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Um den Bereich dauerhaft vor einer Inanspruchnahme durch die einerseits landwirtschaftliche Nutzung und andererseits des geplanten Betriebes zu schützen, ist die Fläche beidseitig mit offenen, transparenten Zäunen in einer Höhe von 1,20 m – 1,50 m einzufrieden.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen. Die festgeschriebenen Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG-NRW) sind zu berücksichtigen. Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offen gehalten.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikations-Infrastruktur erfolgt von der Straße „Auf dem Felde“ aus. Die anfallenden Schmutzwässer und anderes belastetes Wasser (z.B. Auto-Waschplätze o.ä.) werden dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet.

## **8. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Problematik der Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch ein Ingenieurbüro ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses belegt, dass der im Plangebiet untersuchte Boden nur eine geringe Durchlässigkeit besitzt, so dass eine betriebssichere Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich ist (vgl. Umweltbericht).

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung in Form einer Mulde gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Nach Vorgabe der Fachbehörden wurde die Regenrückhaltung auf ein 50-jähriges Regenereignis bemessen, hieraus ergibt sich laut Gutachter ein Volumen von ca. 100 m<sup>3</sup>. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird die Mulde innerhalb des 10 m breiten festgesetzten Streifens im Süden des Plangebietes untergebracht. (s. Abbildung Punkt 5 – Städtebaul. Konzept)

Für die Einleitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag zu stellen.

## **9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Der Kreuzungsbereich der L 238 / L 240 mit der Straße „Auf dem Felde“ ist bereits durch eine Ampelanlage für den motorisierten und für den nicht motorisierten Verkehr geregelt. Die Verkehrsbelastung der Straße „Auf dem Felde“ ist gering.

Die direkte Anbindung des Autohauses erfolgt über die planungsrechtlich gesicherte Straße „Auf dem Felde“. Da die geplante Zufahrt gegenüber der bereits bestehenden liegen soll, ist ein ausreichender Abstand zum Kreuzungsbereich L 238 / L 240 / Auf dem Felde gewährleistet. Diese liegt über 50 m hinter der Haltelinie der Lichtsignalanlage, so dass es zu keinen Konflikten mit wartenden Kfz kommen kann.

Die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Satzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 einbezogenen Grundstücke (74 und 107 tlw.) dienen auch nach Verlegung des namenlosen Gewässers der Entwässerung der Straße „Auf dem Felde“. Der bestehende Graben ist nach Gewässerverlegung mit Kies zu verfüllen, dabei ist darauf zu achten, dass eine Böschung von mind. 0,20 m zum Straßenrand hin bestehen bleibt. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dieser Fläche ist unzulässig. Stellplätze für den Kundenverkehr werden innerhalb des Plangebietes ausreichend vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die einzig zulässige Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet als „Einfahrtbereich“ festgesetzt, so dass keine weiteren Grundstückszufahrten möglich sind.

## **10. KENNZEICHNUNG GEM. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BAUGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei einer Bebauung evtl. besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind. Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden.

Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist daher wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.

Eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse durch ein Fach-Ingenieurbüro liegt vor. (Vgl. hierzu 11.3 und Umweltbericht)

## **11. UMWELTBELANGE**

### **11.1 Umweltprüfung (UP)**

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet (vgl. Begründung Teil B).

### **11.2 Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und in entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Trotz der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verbleibt ein „ökologisches Defizit“ in Höhe von **16.441** Ökologischen Werteinheiten (ÖW).

Im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten.

### 11.3 Altlasten / Bodenschutz

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 – Am Loll – liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster -Nr. 5103/0003 – ehemalige Deponie Hehlrath -. Aus diesem Grund wurden im Plangebiet Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methan-gasmigrationen durchgeführt. Die Bodenluftmessungen zeigen normale Luftverhältnisse ohne Methan. Eine Migration von Gasen aus der Hausmülldeponie ist nicht erkennbar. Größere Luftbewegungen im Untergrund sind bei den gemessenen Wasserständen auch nicht wahrscheinlich.

Das Grundstück kann aus bodenhygienischer Sicht uneingeschränkt genutzt werden. Nachkontrollen sind lt. Gutachter nicht erforderlich.

Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden, so dass voraussichtlich Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten sind.

Zur Überprüfung dieser Problematik wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

Alle erbohrten Bodenschichten entsprechen natürlichen Böden. Hausmüll, Industrieabfälle oder andere organoleptische Besonderheiten wurden bei den Sondierarbeiten nicht gefunden. Wasser wurde in allen Sondierungen angetroffen.

Aufgrund der langen Ablagerungszeit und des gleichmäßigen Bodenaufbaus kann der Untergrund lt. Gutachter ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden.

### 11.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung war eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen. (vgl. Schalltechnisches Gutachten vom 18.12.06) Auf rechnerischer Basis wurden die lärmtechnischen Auswirkungen des Plangebietes mit dem Autohaus auf die im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegene schutzbedürftige Nachbarbebauung geprüft. Die festgestellten Belastungen sind unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beurteilen. Grundlage bilden hierbei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98. Die Prognoseberechnungen des Gutachtens belegen aus Sicht des Lärmschutzes eine Realisierung des Autohauses. Diese Aussage gilt für die nachstehend definierten Betriebszeiten. Die Anforderungen an die Außenbauteile sind im Gutachten dargestellt und textlich festgesetzt.

Betriebszeiten für Werktage:

Betriebsanlage Ausstellung / Verkauf	8:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Werkstatt	6:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Technische Anlagen	6:00 bis 20:00 Uhr

Eine Verlängerung der Betriebszeiten an Werktagen auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr ist kein gesonderter Nachweis notwendig. Ein Nachtbetrieb ist ohne gesonderten Nachweis nicht zulässig.

## 12. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die notwendigen Grundstücksregelungen sowie das Verfahren gem. § 31 WHG zur Umlegung des Gewässers werden durch die Eigentümer/Investoren veranlasst. Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eschweiler geschlossen.

## 13. STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca.</b>	<b>Anteil</b>
Autohaus, überbaubare Flächen	1.785 m <sup>2</sup>	30,5 %
Autohaus, nicht überbaubare Flächen	2.479 m <sup>2</sup>	42,3 %
Flächen mit Pflanzbindungen	1.254 m <sup>2</sup>	21,4 %
Flächen für Straßenentwässerung	343 m <sup>2</sup>	5,8 %
<b>Gesamt</b>	<b>5.861 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## **Teil B**

### **Umweltbericht**

**gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4  
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB  
zum**

**VEP Nr. 5  
- Am Loll -**

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1 EINLEITUNG

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

### 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, Klima
- 2.3 Auswirkungen auf den Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung
- 2.4 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter
- 2.5 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.6 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 (Monitoring)
- 3.3 Zusammenfassung

## 1 EINLEITUNG

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

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Autohandel auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu realisieren. Hierfür sollen Ausstellungsflächen, Präsentationsflächen im Außenbereich, eine Werkstatt für die Kfz-Instandsetzung, eine Waschhalle, Sozialräume und Büros für Angestellte entstehen. Des Weiteren ist ein Werbeträger mit einer Höhe von ca. 12 m geplant.

Das Plangebiet umfasst ein knapp 0,6 ha großes Gebiet zwischen der L 240 (Rue de Wattrelos) und Hehrath. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist kleiner als der Satzungsgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die Grundstücke 74 und 107 (tlw.) außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Satzungsgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 einbezogen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Es handelt sich hierbei um einen wasserrechtlich festgesetzten Graben, der parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft und als Vorfluter des Hehrather Fließes dient. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zeigte sich, dass sich eine Umliegung des namenlosen Vorfluters an die südliche Plangebietsgrenze vorteilhaft sowohl auf das geplante Vorhaben als auch insbesondere auf den Gewässer- und Landschaftsschutz auswirkt. Das für die Umliegung des Gewässers erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG wird derzeit eingeleitet. Die Parzellen 74 und 107 (tlw.) dienen auch nach Gewässerverlegung weiterhin der Straßenentwässerung.

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die L 238 / L 240 und die Straße „Auf dem Felde“. Nördlich der Straße Auf dem Felde befindet sich seit 2001 bereits ein Betrieb des Investors. Gegenüber der bestehenden Zufahrt soll die neue geschaffen werden. Störende Verkehre für Hehrath sind durch die Ansiedlung nicht zu erwarten.

Grün- und Ausgleichsflächen zur freien Landschaft im Süden und Westen dienen einerseits zur Unterbringung des zu verlegenden Gewässers, andererseits bilden sie einen Übergang zum Freiraum und grenzen den Gewerbebetrieb von den landwirtschaftlichen Nutzungen ab.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Hehrath. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße Auf dem Felde, im Osten durch Rue de Wattrelos – L 238, im Westen und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,6 ha (5.861 m<sup>2</sup>).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 -Am Loll- beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Autohaus für folgende Nutzungen / Anlagen:
  - Verkaufsräume
  - Ausstellungsflächen
  - Stellplätzen
  - Werkstatt
  - Waschanlage
  - Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
  - Büros für die Angestellten des Autohauses
  - Werbeträger,
- Fläche für Gewässer, Fläche für Regenrückhaltung und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen,

- Fläche für die Straßenentwässerung,
- Flächen, bei denen besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind

## **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nachfolgend werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele dargestellt:

### - Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

### - Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler befindet sich derzeit in der Gesamtüberarbeitung. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Entwurf hingegen stellt bereits die geplante Darstellung „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

### - Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplanes.

### - Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG 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.

### - Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die sog. „Bodenschutzklausel“ besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dass zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Entwicklungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen („Flächenrecycling“) zu nutzen sind. Die sog. „Umwidmungssperrklausel“ besagt, dass landwirtschaftliche Flächen, Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

### - Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a Landeswassergesetz NW - LWG)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation

angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

- Lärmschutz (Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm, 16. BlmschV, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau)

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen.

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

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter sowie die im Plangebiet getroffenen und durch Festsetzungen gesicherten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug zum jeweils betroffenen Schutzgut zusammengefasst und beschrieben. Weiterhin erfolgt eine Prognose über die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Bauleitplanung.

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

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

##### Landschaft:

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt. Nordwestlich und westlich befinden sich die Wohngebiete des Ortsteils Hehlrath. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich der seit 2001 ansässige Autohandel des Investors. Über die Straße „Auf dem Felde“ wird der Eschweiler Ortsteil Hehlrath an die L 240 (Richtung Alsdorf) und an die L 238 (Richtung Eschweiler und Dürwiß) angebunden. Der Verkehr im Kreuzungsbereich L 240 / L 238 / Auf dem Felde wird durch eine Ampelanlage geregelt. Östlich verläuft die L 238 auf einem ca. 2 m hohen Damm. Die Böschung ist mit einem ungefähr 10 m breiten Gehölzstreifen bepflanzt.

Das Plangebiet selber und die unmittelbar daran angrenzenden Flächen im Westen und Süden werden ackerbaulich genutzt. Teile dieser Flächen liegen im bzw. grenzen an Landschaftsschutzgebiet. In Sichtweite des Plangebietes, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, befinden sich Waldflächen.

##### Tiere und Pflanzen

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 (Flora-, Fauna-, Habitat-) und Vogelschutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des BNatSchG vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Plangebietes gegeben.

Dies ist aufgrund der eingeschränkten Lebensraumausstattung des Plangebietes und der benachbarten Verkehrsstraßen nahe liegend.

Der zu diesem Bebauungsplan erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag beinhaltet auch eine Aufnahme des Bestandes innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens. Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein namenloses Gewässer, welches in den ehemaligen Grubenrandkanal mündet. Dieser besteht größtenteils aus einer gemuldeten Rinne mit Grasbewuchs, ein Teil des Grabens ist verrohrt.

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

#### Landschaft:

Bei Realisierung der Planung werden große Teile der jetzigen Ackerflächen bebaut oder versiegelt. Die Festsetzungen im Plangebiet schaffen die Voraussetzungen für eine Versiegelung von ca. 4.264 m<sup>2</sup>.

Eine Fernwirkung der geplanten Bebauung bzw. Auswirkungen auf das weiträumige Landschaftsbild sind nicht gegeben. Auf das engere Umfeld bezogen wird das Orts- und Landschaftsbild durch die geplanten Versiegelungen und das maximal zweigeschossige Gebäude beeinträchtigt.

#### Tiere und Pflanzen:

Das Plangebiet wird derzeit bis auf die Flächen des bestehenden Grabens ausschließlich ackerbaulich genutzt. Geschützte Tierarten im Plangebiet sind nicht bekannt, so dass Beeinträchtigungen der Fauna nicht erwartet werden, ggf. sogar (begrenzt) positive Auswirkungen im Zusammenhang mit den Pflanzflächen möglich sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine bauliche Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf den Bereich hat.

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

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Von einer Veränderung der oben angeführten Schutzgüter ist dann nicht auszugehen.

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

Durch die Aufstellung des VEP Nr. 5 – Am Loll - sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung von bislang landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

#### Landschaft

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage sowie die starke Eingrünung zur freien Landschaft hin führen dazu, dass es keine Fernwirkung der Neubebauung geben wird bzw. auf das weiträumige Landschaftsbild ausbleiben wird.

## Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Nutzung als Acker befinden sich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine schützenswerten Pflanzen oder Tierarten.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 wird gem. § 31 WHG das erforderliche Verfahren für die Umlegung des vorhandenen Gewässers an die südliche und westliche Plangebietsgrenze eingeleitet.

Im Plangebiet werden 10 bzw. 5 m breite Flächen festgesetzt, die der Unterbringung des Gewässers, teilweise der Regenrückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowie als Fläche für den Ausgleich dienen.

Für die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf und die Regenrückhaltung in Anspruch genommen werden, werden Festsetzungen bezüglich der Bepflanzungen getroffen. (vgl. hierzu 6.5 der Begründung)

Aufgrund der Verlegung des Gewässers in die hierfür südlich und westlich liegenden Streifen, entsteht ein Gewässerverlauf mit naturnaher Gestaltung. Neben seiner Wasserhaushaltsfunktion stellt es ein Fließgewässer für den Hochwasserschutz dar und steht als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dauerhaft zur Verfügung. Die vorgesehenen Maßnahmen vermindern den Eingriff. (s. Abbildung Punkt 5 –Städtebauliches Konzept)

Trotzdem hat die geplante Nutzung einen nutzungsbedingt hohen Versiegelungsgrad zur Folge. Dies spiegelt sich auch in der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wider. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach der Methode „Sporbeck“ hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit zur Zeit der Planaufstellung um **16.441 ÖW** höher ist, als nach Realisierung der Planung (vgl. „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – „Am Loll“).

Die Abrechnung des errechneten Defizits wird über den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger erfolgen.

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

### **2.2.1. Beschreibung der Bestandssituation**

#### Boden / Altlasten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 – Am Loll – liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster -Nr. 5103/0003 – ehemalige Deponie Hehlrath -. Aus diesem Grund wurden im Plangebiet Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methan-gasmigrationen durchgeführt.

Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden, so dass voraussichtlich Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten sind.

Die RWE Power AG empfiehlt daher das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Zur Überprüfung dieser Problematik wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

Die Sondierungen ergaben folgende Bodenschichtung:

**Schicht 1** ca. 50 cm Mutterboden, darunter ca. 2 m Lößboden.

**Schicht 2** ca. 0,9 m bis 1,7 m starke Kiesschicht

**Schicht 3** Tagebauabraum bestehend aus braunem, schluffigen, kiesigem Sand

#### Wasser / Grundwasser / Gewässer

Das Grundstück liegt im Bereich eines wiederverfüllten Braunkohletageabbaus. Nach Unterlagen des Staatlichen Umweltamtes des Kreises Aachen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei < 1-3 m unter Flur. Das StUA weist darauf hin, dass die Grundwasseranstiege in diesem Bereich noch nicht ganz abgeschlossen sind.

Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein Graben, der in den ehemaligen Grubenrandkanal mündet und mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt ist. Der Graben besteht teilweise aus einer gemuldeten Rinne mit Grasbewuchs und teilweise ist er verrohrt.

#### Luft / Klima

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche als Acker, also unbebautes Gelände, ist das Plangebiet dem Freilandklima zuzuordnen.

Vom Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Daten zur Luftbelastung vor. Die in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden größeren Emittenten sind die L 238 und L 240. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise auf mögliche Luftbelastungen gegeben.

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

#### Boden / Altlasten

Bei Realisierung der Planung werden große Teile der jetzigen Ackerflächen bebaut oder versiegelt. Die Festsetzungen im Plangebiet schaffen die Voraussetzungen für eine Versiegelung von ca. 4.264 m<sup>2</sup>.

Der Boden wird durch diese Versiegelung zu einem großen Teil dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen, weiterhin verliert er seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum. Durch die Lage des Plangebietes an der Straße „Auf dem Felde“ ist die Erschließung gesichert, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen, die weitere Versiegelungen mit sich bringen würden, notwendig sind.

Die durchgeführten Bodenluftmessungen zeigen normale Luftverhältnisse ohne Methan. Eine Migration von Gasen aus der Hausmülldeponie ist nicht erkennbar. Größere Luftbewegungen im Untergrund sind bei den gemessenen Wasserständen auch nicht wahrscheinlich. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass das Grundstück aus bodenhygienischer Sicht uneingeschränkt genutzt werden kann und Nachkontrollen nicht erforderlich sind.

Alle erbohrten Bodenschichten entsprechen natürlichen Böden. Hausmüll, Industrieabfälle oder andere organoleptische Besonderheiten wurden bei den Sondierarbeiten nicht gefunden. Wasser wurde in allen Sondierungen angetroffen.

Aufgrund der langen Ablagerungszeit und des gleichmäßigen Bodenaufbaus kann der Untergrund lt. Gutachter ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden.

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 BauGB entsprechend der Empfehlung von RWE Power AG gekennzeichnet.

In Bezug auf das Schutzgut Boden muss im Bereich der geplanten Versiegelungen von erheblich nachteiligen Auswirkungen ausgegangen werden. Für die Bereiche, die für den Gewässerverlauf, die Regenrückhaltung und den Ausgleichsflächen mit Pflanzbindungen vorbehalten werden sowie den Graben für die Straßenentwässerung ergeben sich allerdings keine negativen Auswirkungen.

#### Wasser / Grundwasser/ Gewässer

Der vorgefundene Löss als auch der lehmige Kies haben nur eine geringe Durchlässigkeit und sind daher lt. Gutachter nicht geeignet anfallendes Niederschlagswasser konzentriert über Sickerschächte oder Rigolen in den Untergrund zu leiten. Der Gutachter empfiehlt eine Ableitung des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal bzw. in den vorhandenen Graben als einen Vorfluter mit einer vorgeschalteten Rückhaltung in Form einer Mulde.

Aufgrund der Verlegung des vorhandenen Gewässers in die Streifen parallel der südlichen und westlichen Plangebietesgrenze, entsteht ein Gewässerverlauf mit naturnaher Gestaltung, der neben seiner Wasserhaushaltsfunktion ein Fließgewässer für den Hochwasserschutz darstellt und als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dauerhaft zur Verfügung stehen wird. (s. Abb. Punkt 5 der Begründung – Städtebauliches Konzept) Die Parzellen 74 und 107 (tlw.) dienen auch nach Gewässerverlegung weiterhin der Straßenentwässerung. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dieser Fläche ist unzulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die einzig zulässige Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet als „Einfahrtbereich“ festgesetzt.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden über eine Regenrückhaltung in Form einer naturnahen Mulde gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Nach Vorgabe der Fachbehörden wurde die Regenrückhaltung auf ein 50-jähriges Regenereignis bemessen, hieraus ergibt sich laut Gutachter ein Volumen von ca. 100 m<sup>3</sup>.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird die Mulde innerhalb des 10 m breiten festgesetzten Streifens im Süden des Plangebietes untergebracht.

Die Überplanung des Gebietes bewirkt für die oben genannten Schutzgüter geringe nachteilige Auswirkungen.

#### Luft / Klima

Stark emittierende Betriebe sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Errichtung eines Autohauses) nicht zulässig. Luft-Belastungen durch zusätzliche Verkehre werden in Relation zur vorhandenen Gesamtsituation als nicht erheblich eingeschätzt.

Die geplanten Versiegelungen und Überbauungen werden das vorhandene heutige Klimatop und Mikroklima negativ beeinflussen. Die Temperatur wird sich erhöhen und der gesamte Planbereich wird zukünftig dem Siedlungsklima entsprechen.

Das Schutzgut Klima wird negativ beeinflusst.

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

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens steht die Fläche dem Bodenhaushalt und der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung, so dass dann von Veränderungen der Schutzgütern nicht auszugehen ist.

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

#### Boden / Altlasten

Durch entsprechende Festsetzungen werden Flächen mit Pflanzbindungen vorgesehen (vgl. 2.1.4.). Dies führt innerhalb der genannten Bereiche zur Verbesserung der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung.

Aus bodenhygienischer Sicht kann das Plangebiet uneingeschränkt genutzt werden.

#### Wasser / Grundwasser/ Gewässer

Aufgrund der Grundwasserregulierung durch den Braunkohlentagebau kann der Grundwasserstand vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen (von Gebäuden) ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Laut Aussage des Gutachters kann der Untergrund ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden.

Aufgrund der Verlegung des vorhandenen Gewässers in die südlich und westlich liegenden Streifen, entsteht ein Gewässerverlauf mit naturnaher Gestaltung, der neben seiner Wasserhaushaltsfunktion ein Fließgewässer für den Hochwasserschutz darstellt und als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dauerhaft zur Verfügung stehen wird. Die notwendige Rückhaltung wird in Form einer naturnahen Mulde mit einem Volumen von ca. 100 m<sup>3</sup> ausgeführt. Es wird ein Erdbecken entstehen, welches aufgrund der festgesetzten Maßnahmen auch teilweise bepflanzt wird.

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

#### Luft / Klima

Da es sich um keinen emittierenden Betrieb handelt und aufgrund der Eingrünung des Plangebietes wird es bei Durchführung des Vorhabens zu keiner Verschlechterung des Klimas kommen, obwohl mit einer nutzungsbedingten Zunahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen ist, die jedoch insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erwarten lässt.

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

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### Erholungsfunktionen

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich als Acker genutzt. Weitere Ackerflächen befinden sich südlich und westlich angrenzend. Weiter westlich schließt die Wohnbebauung des Stadtteils Hehrath an. Östlich grenzt die L 238 an das Plangebiet.

Für die Naherholung werden Fuß- und Radwege im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und der Waldflächen westlich und südlich des Plangebietes genutzt.

Das Plangebiet selbst bietet sich nicht für die Naherholung an.

#### Lärm

Lärmimmissionen gehen nur von den angrenzenden Landesstraße L 238 / L 240 aus.

#### Altlasten

Siehe unter Boden / Altlasten

Andere potentiell negativen Auswirkungen auf den Menschen sind nicht bekannt.

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

#### Erholungsfunktionen

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Festsetzungen im Hinblick auf die Eingrünung und Einpassung des Vorhabens in die Ortsrandlage vorgenommen worden. Für die Naherholung wird sich das Plangebiet auch nach Durchführung des Vorhabens nicht anbieten. Die geplanten Streifen, die vorrangig der Unterbringung des Gewässers sowie teilweise der Regenrückhaltung und als Ausgleichsfläche mit Pflanzbindungen dienen, werden beidseitig eingezäunt, so dass auch diese Flächen nicht für die Naherholung zur Verfügung stehen werden.

#### Lärm

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Schall-Immissionsprognose vorgenommen (vgl. Schalltechnisches Gutachten vom 18.12.06). Auf rechnerischer Basis wurden die lärmtechnischen Auswirkungen des Plangebietes mit dem Autohaus auf die im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegene schutzbedürftige Nachbarbebauung geprüft. Die festgestellten Belastungen wurden unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beurteilt. Grundlage bilden hierbei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98. Die Prognoseberechnungen des Gutachtens belegen aus Sicht des Lärmschutzes eine Realisierung des Autohauses.

Die Prüfergebnisse unterschreiten einerseits den in TALärm 98 festgesetzten Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A), andererseits den gem. Gutachten definierten Immissionsgrenzwert von tags 49 dB(A) bei einer Beurteilung des Bauvorhabens als Einzelbaumaßnahme. Eine lärmtechnische Zulässigkeit ist auch bezüglich möglicher Immissionsmaximalpegel gegeben. Besondere Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert zur Tagzeit um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind bei den gegebenen Ausbreitungsverhältnissen lt. Gutachter sicher auszuschließen.

Eine unzumutbare Erhöhung des KFZ- Verkehrs ist bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten. Es ist davon auszugehen, dass der Ziel- und Quellverkehr sowie der Anlieferverkehr fast ausschließlich über die L238 / L240 abgewickelt wird.

#### Altlasten

Siehe hierzu Boden / Altlasten

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

#### Erholungsfunktionen

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kann die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Fläche fortgeführt werden. Von Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ist nicht auszugehen.

#### Lärm

Die Bestandsituation mit den Lärmimmissionen durch die angrenzenden Landesstraße L 238 / L 240 ändert sich nicht.

#### Altlasten

Da die durchgeführten Untersuchungen unauffällige Befunde lieferten und keine gesundheitlichen Gefährdungen oder ähnliches vorliegen, hat die Nichtdurchführung in dieser Hinsicht weder positive noch negative Auswirkungen.

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

#### Erholungsfunktionen

Bezüglich der Erholungsfunktionen für die Bevölkerung sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung erkennbar.

#### Lärm

Die Betriebszeiten an Werktagen werden für die einzelnen Betriebsanlagen ebenso wie schalltechnische Anforderungen an verschiedene Bauteile der Anlagen textlich festgesetzt, so dass keine nachteiligen Auswirkungen von dem geplanten Autohaus ausgehen werden.

#### Altlasten

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

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

### **2.4.1. Beschreibung der Bestandssituation**

#### Denkmäler, sonstige Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 –Am Loll- befinden sich laut Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde keine Baudenkmäler.

#### Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power AG in Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Herzogenrath. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nichts bekannt.

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

Bezüglich Denkmäler, sonstiger Kultur- und Sachgüter und ebenso aus Sicht bergbaulicher Belange sind keine Auswirkungen erkennbar.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenfalls keine Auswirkungen erkennbar.

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

Es müssen in Bezug zu den oben genannten Belangen keine Maßnahmen getroffen werden.

## **2.5 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern, die für mehrere oder einzelne Schutzgüter erheblich negative Auswirkungen hätten, konnten nicht festgestellt werden.

## **2.6 Planungsalternativen**

Seit längerem besteht das Interesse der an der Straße Auf dem Felde bestehenden Autovertragswerkstatt das Firmengelände auszuweiten. Aufgrund der Lage der vorhandenen Verkaufsstätten mit einer Orientierung zur Straße „Auf dem Felde“ hin, ist eine Erweiterung auf

die gegenüberliegende Straßenseite sinnvoll. Zudem handelt es sich um einen „werbewirksamen“ Standort unmittelbar angrenzend an eine klassifizierte Straße.

Planungsalternativen *innerhalb* des Plangebietes wurden in Bezug auf das namenlose Gewässer getroffen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zeigte sich, dass sich eine Umlegung des Vorfluters vorteilhaft sowohl auf das geplante Vorhaben als auch insbesondere auf den Gewässer- und Landschaftsschutz auswirkt. Das für die Umlegung des Gewässers erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG wird parallel zur Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 eingeleitet.

Weitere Alternativen, d.h. ein anderes städtebauliches Konzept oder andere Festsetzungen, sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht relevant und würden auch nicht zu einer Vermeidung oder Verringerung der Umweltbelange führen würden.

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

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

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Hieraus werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes wurden die nachstehenden, vorwiegend projektbezogenen Grundlagen verwendet:

- Bebauungsplan Nr. 260 „Östlich Hehlrath“ mit Begründung und Textlichen Festsetzungen
- Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – Am Loll –
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – Am Loll -, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, Dezember 2006 (Entwurf) und April 2007
- Bodenhygienische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Baugrunduntersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit der Dachentwässerung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Berechnung zur Regenrückhaltung, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, Mai 2007
- Schalltechnisches Gutachten SI – E 06/340/12, SWA – Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, Dezember 2006

### **3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus den Ausführungen unter Kap. 2 „Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen“ geht hervor, dass durch die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Einhaltung der Festsetzungen (z.B. Durchführung von Pflanzmaßnahmen, Beachtung der Einschränkungen bzgl. der Ein- und Ausfahrten, Regenrückhaltung) wird durch die Stadt Eschweiler und ggf. anderen Fachbehörden in den üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtlichen Kontrollen überwacht. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu gesonderten Überwachungsmaßnahmen festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachung zuständigen Behörden. Die Stadt wird beim Auftreten von akuten Umweltproblemen aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

### **3.3. Zusammenfassung**

Bei Realisierung der Planung werden große Teile der jetzigen Ackerflächen bebaut oder versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Landschaft“ nachteilige Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten sind, allerdings aufgrund der festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen eine Fernwirkung des Gebietes sehr schwach sein wird.

Im Bereich des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten, da es sich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der benachbarten Verkehrsstraßen schon heute um einen Bereich handelt, in dem die Tier- und Pflanzenwelt eingeschränkt ist. Aufgrund der vorzunehmenden Anpflanzungen sowie der Anlage eines naturnahen Gewässerverlaufs kann sich für dieses Schutzgut sogar eher eine Verbesserung einstellen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser/ Grundwasser/ Gewässer werden durch Realisierung der Planung teilweise negativ beeinträchtigt. Der Boden wird durch die angestrebte Versiegelung zu einem großen Teil dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. Aufgrund der Verlegung des vorhandenen Gewässers in die südlich und westlich liegenden Streifen, entsteht allerdings ein Gewässerverlauf mit naturnaher Gestaltung. Neben seiner Wasserhaushaltsfunktion stellt es ein Fließgewässer für den Hochwasserschutz dar und steht als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dauerhaft zur Verfügung. Dies wird sich positiv auswirken. Bezüglich des Altlastenverdachtess sowie ggf. bestehender Methangasmigrationen ergaben die Baugrund- und Bodenhygienische Untersuchungen keine Vorbehalte gegen die geplante Nutzung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Luftreinhaltung keine nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten sind, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um keinen emittierenden Betrieb handelt. Der zu erwartende zusätzliche

Kfz-Verkehr in Relation zum allgemeinen Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Umfeld ist zu vernachlässigen.

Für das Schutzgut „Klima“ sind keine erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung“ bei Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Fläche wird nach wie vor für die Bevölkerung keine Erholungsfunktion haben.

Bodendenkmäler werden aufgrund des massiven Geländeabtrages in der Vergangenheit nicht erwartet. Baudenkmäler befinden sich ebenfalls keine im Plangebiet.

Insgesamt lässt die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 -Am Loll- festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt** erwarten.

Eschweiler, den 11.11.2007

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Meyer', written in a cursive style.

## ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG (GEM § 10 ABS. 4 BAUGB)

### Inhaltsübersicht:

1. **Planungsanlass, Beschreibung der Planung**
2. **Verfahrensablauf**
3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**
4. **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### 1. **Planungsanlass, Beschreibung der Planung**

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 ist die planungsrechtliche Sicherung für die Errichtung eines Autohauses auf dem südlichen Eckgrundstück L 238 / Auf dem Felde sowie die dauerhafte Sicherung des bestehenden namenlosen Gewässers durch dessen Umliegung von der Straße „Auf dem Felde“ an die südliche und westliche Plangebietsgrenze in dafür vorgesehene Grünstreifen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 setzt die Errichtung eines Autohauses mit Ausstellungsflächen, Präsentationsräumen und -flächen im Außenbereich, Stellplätzen, Werkstatt für die Kfz-Instandsetzung, Waschhalle, Büros und Sozialräume für die Angestellten und einen Werbeträger als zulässige Nutzungen bzw. Anlagen fest. Im Hinblick auf die ländliche Lage und die Ortsrandlage des Plangebiets wird die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal 2 und aus städtebaulichen Gründen die Gesamtgebäudehöhe der baulichen Anlagen auf maximal 170,00 üNN (Gebäudehöhe ca. 10 m) festgesetzt. Haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (z.B. Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen, nicht Werbeträger s.u.) dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise geringfügig überschreiten. Der geplante Werbeträger darf eine maximale Höhe von 173,00 üNN (Höhe des Werbeträgers ca. 13 m) nicht überschreiten.

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Auf dem Felde“. Die Lage der Zufahrt orientiert sich an der Zufahrt des bestehenden Betriebes auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das abgestimmte Konzept zur Umliegung des Gewässers sieht vor, das von Südosten kommende Gewässer (entlang der Rue de Watrelos, L 238) ab der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen und von der westlichen Grenze aus nach Norden in die vorhandene Verrohrung an der Straße „Auf dem Felde“ zu führen. Hierzu werden parallel zur südlichen und westlichen Plangebietsgrenze Grünstreifen (10 m und 5 m breit) vorgehalten. Diese dienen sowohl der teilweisen Kompensation des entstehenden ökologischen Defizits und der Rückhaltung anfallender Niederschlagswässer, als auch der Bildung von Übergängen zur freien Landschaft und der Abgrenzung des geplanten Betriebes.

### 2. **Verfahrensablauf**

Der Planungs-, Umwelt und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 01.06.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll – gemäß §2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 24.08. bis zum 08.09.2006 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2006 um Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4 Abs. 1 BauGB gebeten.

In seiner Sitzung am 25.01.2007 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die öffentliche Auslegung. Diese fand nicht statt, da zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche mit den am Verfahren Beteiligten (Wasserverband Eifel-Rur, Kreis Aachen, Fachämter Stadt Eschweiler) mit dem Ziel geführt wurden, ein Konzept zur Verlegung des vorhandenen wasserrechtlich festgesetzten Grabens am nördlichen Plangebietsrand zu erarbeiten. Auf der neuen Grundlage wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung vom 25.01.2007 in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 05.06.2007 aufgehoben und gleichzeitig gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut gefasst.

Das für die Umlegung des Gewässers erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG wurde parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5 eingeleitet.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 23.07. bis zum 24.08.2007. Gleichzeitig wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind neben anderen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben werden.

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt.

Dabei wurde im Wesentlichen auf die Unterlagen (Bodenhygiene, Baugrund, Hydrogeologie, Regenrückhaltung, Schall-Immissionsprognose) zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5 erarbeitet wurden.

Bei Realisierung der Planung werden große Teile der jetzigen Ackerflächen bebaut oder versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Landschaft“ nachteilige Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten sind, allerdings aufgrund der festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen eine Fernwirkung des Gebietes sehr schwach sein wird.

Im Bereich des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten, da es sich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der benachbarten Verkehrsstraßen schon heute um einen Bereich handelt, in dem die Tier- und Pflanzenwelt eingeschränkt ist. Aufgrund der vorzunehmenden Anpflanzungen sowie der Anlage eines naturnahen Gewässerverlaufs kann sich für dieses Schutzgut sogar eine Verbesserung einstellen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser/ Grundwasser/ Gewässer werden durch Realisierung der Planung teilweise negativ beeinträchtigt. Der Boden wird durch die angestrebte Versiegelung zu einem großen Teil dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. Aufgrund der Verlegung des vorhandenen Gewässers in die südlich und westlich liegenden Streifen, entsteht allerdings ein Gewässerverlauf mit naturnaher Gestaltung. Neben seiner Wasserhaushaltsfunktion stellt es ein Fließgewässer für den Hochwasserschutz dar und steht als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dauerhaft zur Verfügung. Dies wird sich positiv auswirken.

Bezüglich des Altlastenverdachtetes sowie ggf. bestehender Methangasmigrationen ergaben die Baugrund- und Bodenhygienische Untersuchungen keine Vorbehalte gegen die geplante Nutzung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Luftreinhaltung keine nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten sind, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um keinen emittierenden Betrieb handelt. Der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr in Relation zum allgemeinen Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Umfeld ist zu vernachlässigen.

Für das Schutzgut „Klima“ sind keine erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung“ bei Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Fläche wird auch wie vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung darstellen.

Bodendenkmäler werden aufgrund des massiven Geländeabtrages in der Vergangenheit nicht erwartet. Baudenkmäler befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Einzelnen und insgesamt als nicht erheblich beurteilt.

### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2006 gingen in erster Linie Bedenken bezüglich des ausreichenden Schutzes des namenlosen Gewässers parallel zur Straße „Auf dem Felde“ ein. Der erste Planentwurf sah weder den von den zuständigen Behörden

notwendigen Gewässerschutzstreifen noch eine Überbrückung des Grabens als Zufahrt auf das Plangebiet vor.

Die Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden ergaben ein neues Konzept, welches die Umlegung und den naturnahen Ausbau des Gewässers in dafür vorgesehene Grünstreifen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze vorsieht. Das für die Umlegung des Gewässers erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG wurde parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5 eingeleitet.

Da das Plangebiet im Umfeld einer Altlastenverdachtsfläche (Kataster –Nr. 5103/0003- ehemalige Deponie Hehlrath) liegt, wurden Bedenken im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen geäußert und die Durchführung von Bodenluftuntersuchungen gefordert. Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass die Grundwasseranstiege in diesem Bereich noch nicht ganz abgeschlossen sind. Zudem liegt das Plangebiet im Bereich aufgeschütteter Böden mit stark wechselnder Zusammensetzung, so dass die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen war.

Mit der Bodenhygienischen Untersuchung wurde das Ingenieurgeologische Büro Dahlbender & Schürmann beauftragt, welches normale Luftergebnisse ohne Methan nachweist, so dass das Grundstück aus bodenhygienischer Sicht uneingeschränkt genutzt werden kann und Nachkontrollen nicht erforderlich werden. Das o. g. Ingenieurbüro wurde ebenfalls mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt, die ergab, dass alle erbohrten Bodenschichten natürlichen Böden entsprechen und aufgrund der langen Ablagerungszeit und des gleichmäßigen Bodenaufbaus der Untergrund ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden kann. Wasser wurde in allen Sondierungen angetroffen. Das Plangebiet wurde entsprechend der Empfehlung von RWE Power AG gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Der Anregung die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Vorhabens gutachterlich nachzuweisen, wurde durch das Gutachten des Instituts für schalltechnische und wärmetechnische Prüfungen (SWA GmbH) gefolgt. Die Prognoseberechnungen belegen aus Sicht des Lärmschutzes eine Realisierung des Autohauses im Plangebiet.

Die genannten Konflikte wurden wie dargestellt im Verfahren untersucht, bewertet und in der Planung berücksichtigt.

Eschweiler, den 11.11.2007

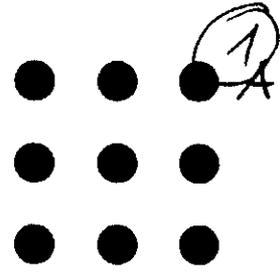
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'U. ...', written over a horizontal line.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange**



Stadt Eschweiler  
 02. Aug. 2006

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
 610/Planung und Entwicklung  
 Herrn Fey  
 Rathausplatz 1  
 52249 Eschweiler

03.08.

61/Planungs- und Vermessungsamt  
 610/Planung und Entwicklung  
 02. AUG. 2006

l. D.  
 auf.

4/2.8.

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude  
 Zollernstraße 10  
 52070 Aachen

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

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

Auskunft erteilt  
 Frau Oldenburg

Zimmer  
 A 613

Mein Zeichen  
 (bitte angeben)  
 - ol -

Tag  
 25. Juli 2006

**Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll –**

**Ihr Schreiben vom 27.06.2006 / 610.21.10-5**

Sehr geehrter Herr Fey,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht:

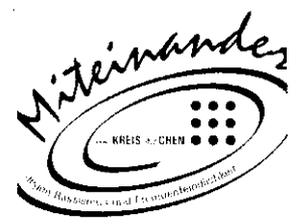
**A 70 – Umweltamt**

**Wasserwirtschaft:**

**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zurzeit Bedenken.**

An der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstückes verläuft ein namenloses Gewässer. Entlang des vorhandenen Gewässers ist nach rechts und links ein Schutzstreifen von mindestens 5 m ab Oberkante Böschung von jeglicher Über- bzw. Bebauung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Eingrünungen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen, der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Die Blaue Richtlinie (5. Auflage der Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Erlass vom 6.4.1999 gemäß § 100 LWG, veröffentlicht im Ministerialblatt des Landes NW Nr. 39 vom 18.6.1999) ist zu beachten.

Entlang des Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerschutzstreifen auszuweisen.



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

Die Festsetzung des Gewässerschutzstreifens hat zur Folge, dass die Baugrenzen ca. 7m nach Süden und nach Westen zu verschieben sind, da auch die zum Gebäude zugehörigen Befestigungen und Zuwegungen zu verschieben sind.

Für die Erschließung des Grundstückes ist eine Brücke über das Gewässer erforderlich. Diese ist in Lage und Breite mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Für das Vorhaben ist gemäß § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zusammen zu fassen und das Gewässer an nur einer Stelle zu kreuzen. Für diese Gewässerkreuzung ist gemäß § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Der Gewässerbereich ist während der Baumaßnahmen durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Das Gewässer und der zugehörige Schutzstreifen ist nicht an den zukünftigen Bauherrn als Bauland zu veräußern.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

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

### **Bodenschutz/Altlasten:**

Es bestehen zunächst Bedenken.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan 5 - Am Loll - liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0003 - ehemalige Deponie Hehlrath -. Im Plangebiet sind Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchzuführen. Es sind mindestens fünf Bodenluftmessstellen zu errichten, die jeweils dreimal zu beproben sind. Die Lage der Messstellen ist mit mir abzustimmen.

Nach Vorlage der ergänzenden Unterlagen erfolgt eine weitere Stellungnahme und Festlegung der ggf. erforderlichen Nebenbestimmungen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass in der in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundwassermessstelle zwischen 1999 und 2002 starke Grundwasserschwankungen gemessen wurden, die in 2002 mit 158,5 m ü. NN ihren bisher gemessenen Höchststand erreichten (Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m). Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.

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

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

Gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bestehen erhebliche Bedenken. Eine Anerkennung kann von hier aus nicht erfolgen.

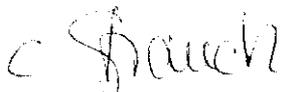
Die Erfahrung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass solche Festsetzungen nicht oder nur sehr unzureichend ausgeführt bzw. von der Stadt Eschweiler nicht kontrolliert / umgesetzt werden. Baumarten-Züchtungen wie in der Pflanzliste 2 aufgeführt sind zudem als Ausgleich grundsätzlich abzulehnen. Es ist daher von hier aus zu fordern, den Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes zu realisieren.

Nach einer überschlägigen Rechnung wären somit noch ca. 8.319 öW extern auszugleichen.

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird ansonsten als ausreichend angesehen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

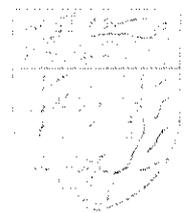
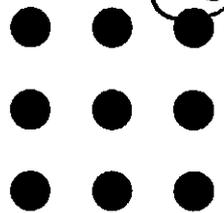


Claudia Strauch

**Anlage**

1B

Kreis Aachen

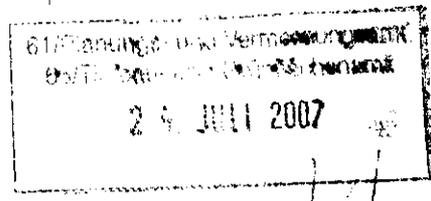


Z/III/61

III hat Fe Ansreiben  
23/07 07

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610/Abteilung für Planung und  
Entwicklung  
Herrn Fey  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung  
und Projektmanagement -

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  
18. Juli 2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 – Am Loll –**

**Ihr Schreiben vom 28.06.2007 / 610.22.10-5**

Sehr geehrter Herr Fey,  
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:**

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation  
zuzuleiten.

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen über ein Rückhalte- und  
Reinigungssystem dem zu verlegenden namenlosen Vorfluter zugeleitet  
werden. Dieses ist grundsätzlich möglich. Eine entsprechende Erlaubnis ist  
vor Erteilung der Baugenehmigung bei der unteren Wasserbehörde  
einzuholen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Verlegung des  
namenlosen Gewässers erforderlich. Für diese Maßnahme liegt der Unteren  
Wasserbehörde ein entsprechender Genehmigungsantrag nach § 31 WHG  
vor.

Vorbehaltlich der Genehmigung für die Gewässerverlegung bestehen gegen  
den Bebauungsplan keine 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

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

**Landschafts- und Naturschutz:**

Der Nachweis einer konkret zugeordneten Fläche (Ausgleich des Defizits in Höhe von 16.441 Punkten) ist mir im Rahmen des Ökokontos noch nachzuliefern.

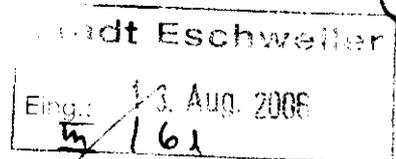
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:



Claudia Strauch

**Anlage**



## STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

657/10  
23. AUG. 2006

Hauptgebäude: Robert-Schuman-Straße 51  
52066 Aachen  
 Labor: Lukasstraße 1, 52070 Aachen  
Telefon: (02 41) 457-777  
Telefax: (02 41) 457-778  
eMail: poststelle@stua-ac.nrw.de

Bearbeitung durch: Herr Wirtz  
Zimmer: 3039  
Durchwahl: 508  
Aktenzeichen: 26.1.2  
Datum: 15.08.2006  
Ihr Zeichen: 610.21.10-5, 27.06.2006  
Ihre Nachricht vom:

### Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Loll“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Hehlrath

Zu der Planung nehme ich wie folgt Stellung:

#### Immissionsschutz

aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, es wird allerdings darauf hingewiesen, dass nordwestlich an den Planbereich eine im rechtskräftigen FP ausgewiesene Wohnbaufläche angrenzt. Unter Bezug auf meine Stellungnahme zum BP-Verfahren Nr. 260 „östlich Hehlrath“ vom 23.06.2000 wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung, hier Autohaus, Beeinträchtigungen auf eine möglicherweise heranrückende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden können. Es wird deswegen angeregt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Vorhabens gutachterlich nachzuweisen. Einen entsprechenden Hinweis bitte ich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei < 1-3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken

**Telefon außerhalb der Dienstzeiten**  
(02 41) 457-777 (Anrufbeantworter),  
bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88  
(Bereitschaftszentrale Essen).

**Erreichbar**  
vom Hbf Aachen mit den Buslinien 11, 21, 46, 56 und SB 63  
des AVV bis Haltestelle "Siegel"  
Eine detaillierte Wegbeschreibung findet sich auf der  
Internetseite [www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)

**Bankverbindung:**  
Landeskasse Köln  
Konto-Nr. 96560  
BLZ 300500 00  
West LB Düsseldorf

**Seite**  
1/2

entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass nach Auswertung eines RWE-Grundwassermodells (s. Anlage, Mail vom 12.08.2006 an die Stadt Eschweiler) die Grundwasseranstiege in diesem Bereich noch nicht ganz abgeschlossen sind.

Auftrag



Wirtz

2B

Bitte senden Sie Ihre Post  
ausschließlich an:  
Bezirksregierung, 50606 Köln



# Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

610.22.10-5  
28.06.2007

Stadt Eschweiler  
Eing.: 23.08.2007  
610

610.22.10-5

Dienstgebäude:  
Robert-Schuman-Str. 51, 52066 Aachen  
Auskunft erteilt:  
**Herr Wirtz**

[elmar.wirtz@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:elmar.wirtz@bezreg-koeln.nrw.de)

Zimmer: **R3039**  
Durchwahl: (0241) 457 - 508  
Telefax: (0241) 457 - 778  
Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben):  
**53.98.08 26.1.2**

Datum: 22.08.2007

## Bebauungsplan Nr. 5 „Am Loll“ der Stadt Eschweiler, Stadtteil Hehrath

hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 28.06.2007, Az.: 610.22.10-5

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu der Planung hatte ich mit Schreiben vom 15.08.2006 Az.: 26.1.2 eine Stellungnahme abgegeben.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen bestehen in immissionsschutzrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Hinsicht gegen die Planung keine Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme ausschließlich aus bauleitplanerischer Sicht des Dezernates 53 (Umweltüberwachung) der Bezirksregierung Köln erfolgt, in dem das ehemalige Staatliche Umweltamt

1/2

**Sprechzeiten:**

persönlich: nach Vereinbarung  
telefonisch: mo. – do von 8.00 - 16:30 Uhr,  
fr. von 8.00 - 15.00 Uhr

bei **Umweltschadensfällen** außerh. der Dienstzeiten (Bereitschaftszentrale Essen): (02 01) 71 44 88

**Telefon:** (0221) 147-0

**E-Mail:** [poststelle@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-koeln.nrw.de)

**Internet:** <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

**Hauptsitz:** Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

**Zu erreichen mit:**

DB bis Hbf Aachen  
Buslinien 11, 21, 46  
und SB 63 bis  
Haltestelle "Siegel"

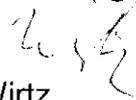
**Überweisungen an LK Köln:**

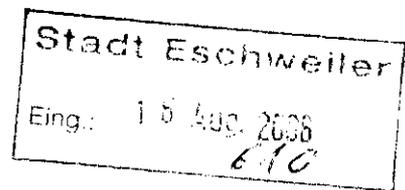
Deutsche Bundesbank, Filiale Köln  
BLZ 370 000 00, Kontonummer 370 015 20  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00, Kontonummer 965 60

eingegliedert wurde. Andere, von der Bezirksregierung Köln im Rahmen des Verfahrens zu vertretende Belange bleiben hiervon unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Wirtz



3

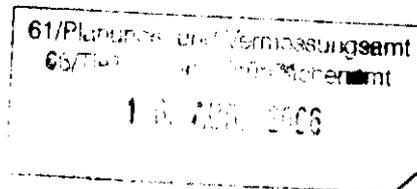
## Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Stadt Eschweiler**

Postfach 1328

52233 Eschweiler



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)  
87.52.1 - 334 - 8  
Datum  
14. August 2006

V. 16. 8.

### Bebauungsplan Nr. 5 – „Am Loll“

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll

Ihr Schreiben vom 27.06.2006 – 610.21.10-5

Sehr geehrter Herr Fey,

das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Roermonder Str. 63 in 52134 Herzogenrath.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Baugrund im Bereich der Planmaßnahme aus Kippenmischboden des ehemaligen Tagebaus Zukunft / West zusammensetzt.

1/2

Gleitende Arbeitszeit:  
Servicezeit 08.30 - 12.00 Uhr  
und 13.30 - 15.00 Uhr

Telefon:  
Vermittlung 0 29 31 / 82 0  
0 23 1 / 54 10 0

Internet:  
<http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/>  
E-Mail:  
poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de

Konto der Landeskasse Arnsberg  
WestLB Düsseldorf 4008 017  
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED33  
BLZ 300 500 00

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

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf

im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Rützel'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'J' and a long horizontal stroke extending to the right.

(Rützel)



63  
15.08.2006

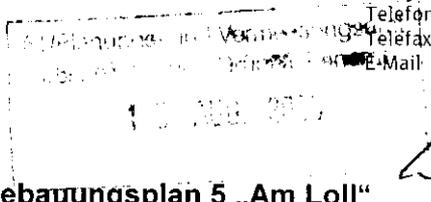
RWE Power AG, 50416 Köln

Abteilung  
Liegenschaften und Umsiedlungen

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 610.21.10-5  
Ihre Nachricht 27.6.2006  
Unsere Zeichen PBF - LL  
Name Fuß  
Telefon 0221- 480 2 20 18  
Telefax 0221- 480 88 2 20 18  
E-Mail Gilbert.Fuss@rwe.com



Köln, 14.08.2006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 „Am Loll“

17.8.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, liegt das Plangebiet auf ehemaligem Tagebaugelände und es steht hier als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei der Verplanung der Flächen daher folgende Gegebenheiten zu beachten:

Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.

Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen innerhalb der Baukörper sind mit entsprechenden Bewehrungen zu begegnen.

Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen; bei gewachsenen Böden soll ein Abstand von 6 m zu unterkellerten Gebäuden vorsorglich eingehalten werden.

Wir bitten daher, folgende textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom

RWE Power  
Aktiengesellschaft  
Stüttenweg 2  
50935 Köln  
T +49(0)221/480-0  
F +49(0)221/480-13 51  
I www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Harry Roels  
Vorstand:  
Jan Zilius  
(Vorsitzender)  
Matthias Hartung  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambertz  
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):  
WFLA3333

USt-IdNr. DE 8112 23 345  
St-Nr. 112/5/17/1032



Empfänger  
Stadt Eschweiler

Unsere Zeichen  
PBF-LL Fuß

14.08.2006

Seite  
2

Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

- Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten."

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

*Handwritten signature: A. A. / JS*

5

**Von:** "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VNP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>  
**An:** <reiner.fey@eschweiler.de>  
**Datum:** 19.7.06 13.58 Uhr  
**Betreff:** Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 - Am Loll -

Sehr geehrter Herr Fey,

gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 - Am Loll - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass die geplante Ansiedlung eines Autohauses bis zu 1100 m von der nächstliegenden Bushaltestelle "Schwarzwaldstraße" auf der Oberstraße in Hehlrath entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Rainer Lewandowski

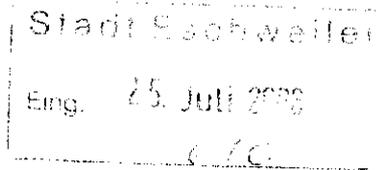
---

ASEAG  
Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik  
Neuköllner Straße 1  
52068 Aachen

Tel.: 0241 / 1688-332  
Fax: 0241 / 1688-237  
E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de  
<blocked::BLOCKED::mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de>

---

*R. Fey*



Körperschaft des öffentlichen Rechts

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

Flussgebietsmanagement

Auskunft erteilt:

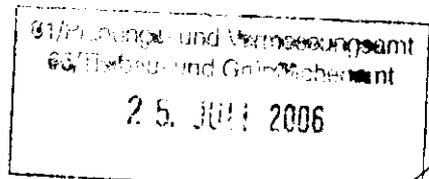
Herr Kniprath

Verwaltungsgebäude:  
Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

Telefon (02421)-494-1041  
Telefax (02421)-494-1019  
email: kniprath.l@wver.de

430.10-020-0103  
BLPL\_04925

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
  
52233 Eschweiler



1257

Vorab per Fax: 02403171-532

Ihr Zeichen  
610.21.10-5

Ihre Nachricht vom  
27.06.2006

Unser Zeichen  
4.3 Kni/Lt 4925

Datum  
2006-07-24

## Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 - Am Loll -, Eschweiler

### hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel – Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Rand des BP verläuft das in der Unterhaltspflicht des Wasserverbandes Eifel – Rur stehende Hehrather Fließ (alter Grubenrandkanal). Gemäß dem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Merzbaches ist dieses Gewässer durch einen mindestens 5m breiten Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sinnvoll wäre es einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für den Bau des neuen Autohauses an das Gewässer zu verlegen.

Bei einem evtl. zu stellenden Einleit Antrag in den Grubenrandkanal ist zu berücksichtigen, dass eine Rückhaltung ausreichend dimensioniert ist, da es im direkt anschließenden Unterlauf in Höhe der Einleitung des Kambaches bereits häufiger zu Problemen bzgl. der schadlosen Ableitung der Wassermengen gekommen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.

  
(Kniprath)

61/Planungs- und Anweisungsbüro  
66/Tiefbauamt Bergamt  
14. JULI 2006



Bergamt Düren

Bergamt Düren · Josef-Schregel-Straße 21 · 52349 Düren

Josef-Schregel-Straße 21  
52349 Düren  
Telefon (0 24 21) 94 40-0  
Telefax (0 24 21) 40 45 21

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 14. Juli 2006

14. Juli 2006

Auskunft erteilt  
**Herr Jung**  
Tel.: (0 24 21) 94 40 23  
Fax.: (0 24 21) 40 45 23  
E-Mail: Dieter.Jung@Berga-DR.NRW.DE  
Geschäftszeichen  
52.20-2006-05

**Bebauungsplan 5 –Am Loll- der Stadt Eschweiler**

Ihr Schreiben/Zeichen vom 27.06.2006 -610.21.10-5-

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Bergamt um Stellungnahme zur o.g Planungsmaßnahme gebeten.

Zur Beurteilung eines evtl. Einflusses aus verlassenen Grubenbauen sind auch Unterlagen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie lagern, hinzuzuziehen.

Ihre Anfrage wurde deshalb weitergeleitet. Sie erhalten von dort eine Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

*Elke Glebsattel*  
(Elke Glebsattel)

61 Planungs- und Vermessungsamt  
66.11.11  
27. JULI 2006

  
**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Niederlassung Aachen · Postfach 500245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Empf.: 27. Juli 2006

### Niederlassung Aachen

Kontakt: Herr Maaßen  
Telefon: 0241-6093-256  
Fax: 0241-6093-480  
E-Mail: hans.maaßen@strassen.nrw.de  
Zeichen: 4100/1.13.03.07/Maa.BPL5AmLoll.Eschw.  
(Bei Antworten bitte angeben.)

Datum: **26. Juli 2006**

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll – der Stadt Eschweiler

Ihr Schreiben vom 27.06.2006, Az.: 610.21.10-5

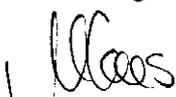
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Niederlassung Aachen grundsätzlich keine Bedenken, wenn für den Teil des Bebauungsplangebietes, das an die freie Strecke der L 238 angrenzt, die Bestimmungen des § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW eingehalten werden.

Das bedeutet, dass die Erschließung – wie im Bebauungsplan auch vorgesehen – über städtische Straßen erfolgt und keine Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der L 238 angelegt werden. Für Bebauungen innerhalb der 20 m – Baubeschränkungszone ist die Genehmigung des Landesbetriebes erforderlich.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass Kosten für eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen nicht von der Straßenbauverwaltung übernommen werden können.

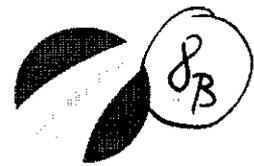
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Silke Ulhas

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 5319/5972/0701

Niederlassung Aachen  
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen  
Postfach 500245 · 52086 Aachen  
Telefon: 0241/6093-0

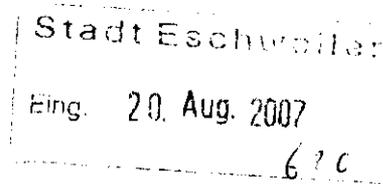


# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel - Außenstelle Aachen  
Postfach 500245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



Kontakt: Herr Völl  
Telefon: 0241/6093-129  
Fax: 0241/6093-480  
E-Mail: gottfried.voell@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21001/40400/1.13.03.07 \_ BP 5 (111/07)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 17.08.2007

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 - Am Loll Ihr Schreiben 610.22.10-5 vom 28.06.2007

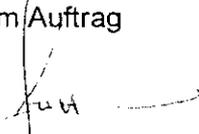
Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf mein Schreiben 4100/1.13.03.07/Maa.BPL5AmLoll.Eschw. vom 26.07.2006 teile ich Ihnen mit, dass gegen die o.a. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wenn für den Teil des Bebauungsplangebietes, das an die freie Strecke der L 238 angrenzt, die Bestimmungen des § 25 des Straßen- und Wegegesetzes NRW eingehalten werden.

Das bedeutet, dass die Erschließung - wie im Bebauungsplan auch vorgesehen - über städtische Straßen erfolgt und keine Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der L 238 angelegt werden. Für Bauungen innerhalb der 20 m Baubeschränkungszone ist die Genehmigung des Landesbetriebes erforderlich.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass Kosten für eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen nicht vom Landesbetrieb übernommen werden können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Grüttemeier

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Außenstelle Aachen  
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen  
Postfach 500245 · 52086 Aachen  
Telefon: 0241/6093-0