



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

047/07

1

Sitzungsvorlage

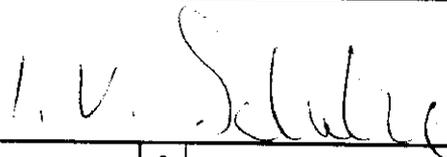
Datum: 06. März 2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.03.2007	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	28.03.2007	
3.				
4.				

**Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen. (Anlage 1)
- II. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen. (Anlage 2)
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - (Anlage 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 5) als Abschlussbegründung hierzu.

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

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 20.10.2003 bis 03.11.2003 zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger ausgehängt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Im Jahr 2005 wurde das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt, da Bauträger gesucht wurden, die Interesse an einer Umsetzung der Planung auf dem ehemaligen Bädergelände hatten. Der Bebauungsplan sollte dann an ggf. neu entwickelte Entwürfe angepasst werden. In intensiven Verhandlungen mit verschiedenen Bauträgern erwies sich jedoch immer wieder als Problem die Beteiligung der Fremdgrundstücke an den Erschließungskosten, die durch den Bau der Planstraße entstehen. Hier wurde in mehreren Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern kein Konsens erzielt, so dass kein Bauträger bereit war, das Gesamtgrundstück des Bädergeländes zu entwickeln. Ein weiteres Problem bestand im Abbruch und der Entsorgung der Gebäudeteile des Frei- und Hallenbades. Hier erfolgte im Herbst 2006 der Abbruch, so dass das Bädergelände frei ist für eine neue Entwicklung.

In seiner Sitzung vom 31.10.2006 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Planentwurf nebst Begründung hat in der Zeit vom 17.11.2006 bis 18.12.2006 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 7 und Anlage 8 beigefügt.

Nach der Offenlage wurden genauere Informationen zum Thema Hochwasserschutz bekannt. Daher wurde im Bebauungsplan ein Hinweis auf eine potenziell durch Hochwasser betroffene Fläche aufgenommen. Außerdem gab es neuere Erkenntnisse zum Themenbereich Altbergbau. Das Plangebiet ist nach den Unterlagen des zuständigen Bergamtes Düren nicht von Hinterlassenschaften des tagesnahen und oberflächennahen Altbergbaus betroffen. Daher wurde im Bebauungsplan der Hinweis auf die durch oberflächennahen Altbergbau betroffene Flächen gestrichen.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Gutachten:

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

- „Gefährdungsabschätzung für das Grundstück „Auf dem Driesch 51“ in Weisweiler“ (Jansen u. Nysten-Marek, Eschweiler, Juli 2004)
- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -“ (Oktober 2006)

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes werden bei einer Erschließung durch die Stadt nach einer ersten Kostenschätzung für den Ausbau der Planstraße Kosten in der Höhe von insgesamt ca. 204.000 € entstehen. Angemeldet im Haushalt sind unter Produkt 12.54001.01 für 2007 = 100.000 € und für 2011 = 104.000 €.

Des Weiteren werden die Abrisskosten für das Frei- und Hallenbadgelände auf ca. 320.000 € beziffert. Der Abriss wurde im Jahr 2006 durchgeführt.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche erforderlichen Mittel sind nach Abschluss des Planverfahrens entsprechend in den Haushalt einzustellen.

Den Erschließungskosten und den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen stehen die Einnahmen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke gegenüber.

Anlagen:

- | | |
|---|--|
| 1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit | 4. Textliche Festsetzungen |
| 2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der TöB bzw. Behörden | 5. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht |
| 3. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) | 6. Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB |
| | 7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit |
| | 8. Stellungnahmen der TöB bzw. Behörden |

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -

Nr.	Absender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Frau Erfurt, Auf dem Driesch 43 08.06.06	<p>Die Bürgerin hat Bedenken gegen den Ausbau des Weges, der zwischen dem Haus Auf dem Driesch 43 und der Mauer des Hallenbades verläuft, zu einer Straße. Der Ausbau bzw. die Verbreiterung des Weges für die Erschließung des Wohngebietes ist überflüssig und die Ausbaukosten sind vermeidbar. Der Weg soll in seiner heutigen Ausgestaltung als Fußweg erhalten bleiben. Sie bietet an, dass sie die Wegeparzelle kauft und so ihr Grundstück erweitert.</p>	<p>Im ersten Entwurf zum Bebauungsplan war der Ausbau der Wegeparzelle zu einer vollwertigen Erschließungsstraße vorgesehen. Bei der Weiterbearbeitung des Entwurfes wurde jedoch davon Abstand genommen, da aus städtebaulicher Sicht ein Ausbau für zwei anliegende Parzellen nicht sinnvoll erscheint. Der Weg soll in seinem aktuell vorhandenen Zustand erhalten bleiben und so die Wegeverbindung zwischen der Straße Auf dem Driesch und der Straße Im Eichelkamp und in der Verlängerung bis zum Haldenfuß ermöglichen. Er liegt außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes. Regelungen zur Befahrbarkeit des Weges oder die Nutzung als Fußweg sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
2	Elisabeth Weber Auf dem Driesch 49 15.08.06	<p>Die Bürgerin hat Bedenken, da der Bebauungsplan nicht die derzeitige Nutzung des Grundstücks berücksichtige. Der vordere Teil des Grundstücks sollte unverändert bleiben, der hintere Teil sei praktisch ungenutzt. Sie wäre bereit, 20m für eine Wohnbebauung abzugeben.</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandene Nutzung des betrachteten Grundstücks. Schon im Bebauungsplanes W 1 - Hovener Gässchen- von 1964 bzw. in der 21. Änderung zum Bebauungsplan W1 von 1973 liegt dieses angesprochene Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet. Eine Änderung der Nutzung wird durch den hier betrachteten Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - nicht vorgenommen, es liegt weiterhin in einem Allgemeinen Wohngebiet. Im hinteren Teil des Grundstücks wird durch ein neues Baufenster eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Eine Regelung zur Grundstücksteilung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Wolfgang Müller Auf dem Driesch 47 18.08.06	<p>Der Bürger möchte nur eine Fläche in der Tiefe von 25 m statt der vorgesehenen 30 m von der hinteren Erschließungsstraße aus verkaufen.</p>	<p>Eine Regelung zur Grundstücksteilung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

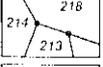
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der TÖB bzw. Behörden zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Forstamt Eschweiler 20.11.03	<p>Das Plangebiet reicht mit seiner nordwestlichen Grenze an den mit Wald bestandenen Haldenfuß heran. Hierdurch besteht die latente Gefahr, dass Bäume grundsätzlich auf Grundstücke des Plangebietes fallen können. Um Gefahren für Menschen und Schäden für Gebäude auszuschließen, sollte der Abstand zwischen Wald und überbaubarer Fläche mindestens 30 m besser 35 m betragen.</p> <p>Wünschenswert wäre eine Regelung im B-Plan, die sicherstellt, dass Abfälle (insbesondere auch Schnittgut aus den Hausgärten) nicht im angrenzenden Wald deponiert werden dürfen.</p>	<p>Im Grenzbereich zwischen den Böschungen der „Kippe Floraweg“ und der vorgesehenen neuen Baufläche wird eine öffentliche Grünfläche überlagert mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Diese Fläche soll als Waldrand (Strauch- und Krautsaum) für die angrenzende dicht bestockte Böschung der „Kippe Floraweg“ entwickelt werden und als Pufferzone zwischen Wald und Wohnbebauung dienen. Der Abstand zu den Bauflächen beträgt mindestens 25 m und wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Der Umgang mit Abfall ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, es können nur städtebauliche Belange geregelt werden.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
2	Kreis Aachen 30.11.06 01.09.06	<p><u>A70 Umweltamt</u></p> <p>Wasserwirtschaft: Eine Darstellung der Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer bzgl. §51 LWG ist erforderlich.</p> <p>Landschafts- und Naturschutz: Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages eingehalten werden.</p> <p>Bodenschutz / Altlasten: Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt die Altlast „Altstandort Auf dem Driesch 53 (Nr. 5103/0346).“ Die Gefährdungsabschätzung liegt vor. Laut Gefährdungsabschätzung ist das Grundstück flächendeckend mit etwa 70 cm belastetem Material angeschüttet. Die Auffüllung ist massiv mit PAK und KW belastet. Die nachgewiesenen Konzentrationen überschreiten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnen erheblich. Um die Bedenken</p>	<p>In der Begründung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer detailliert dargestellt.</p> <p>Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Umweltbericht und der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan treffen Aussagen zum Umgang mit Natur- und Landschaft. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erstellt. Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich im städtischen Besitz, so dass eine Umsetzung gewährleistet ist.</p> <p>Für den Umgang mit der Altlastenfläche wird auf die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - verwiesen. Für die angesprochene Altlast 5103/0346, die sich zentral innerhalb des Plangebietes befindet, wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, es besteht Sanierungsbedarf. Im Bebauungsplan wird die Fläche nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und die entsprechende Textpassage bei den</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	20.12.06	Nach den dem Bergamt Düren vorliegenden Unterlagen ist der Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - nicht von Hinterlassenschaften des tagesnahen und oberflächennahen Altbergbaus betroffen.	Auf der Grundlage dieser Aussage des Bergamtes wurde der Hinweis im Bebauungsplan zum oberflächennahen Altbergbau nach der Offenlage gestrichen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4	RWE Power 01.10.03	<p>Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Baugrundverhältnisse ist das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan nach §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.</p> <p>Es wird gebeten, in die textlichen Festsetzungen die entsprechenden Kennzeichnungen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen und den Grundwasserverhältnissen aufzunehmen.</p>	Im Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet nach §9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet und die angesprochenen Hinweise aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5	Staatl. Umweltamt Aachen 14.12.06	<p>Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG):</p> <p>Es ist geplant, das Niederschlagswasser über den vorhandenen Mischwasserkanal abzuführen. Hiergegen werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, da einige Grundstücke schon vor dem 1.1.1996 erstmalig bebaut waren. Aufgrund der Tatsache, dass nunmehr durch die Errichtung von 29 Wohneinheiten eine große Fläche erstmalig versiegelt wird, regt die Behörde an, die geplante Niederschlagswasserbeseitigung über den Mischwasserkanal zugunsten einer Einleitung in die Inde zu überdenken.</p>	<p>Die Darstellung der vorgesehenen Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt in der Begründung des Bebauungsplanes. Gemäß §51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.</p> <p>Bei den angesprochenen Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um die Flächen des Hallenbades und des Freibades, die schon vor diesem Termin seit Jahrzehnten bebaut waren. Daher erübrigt sich diese Forderung. Die Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung sowie die örtlichen Gegebenheiten (Grundwasserflurabstand im Mittel ca. 2,0 m, vgl. Umweltbericht) ergaben, dass die Forderung des §51a LWG NW nicht erfüllt werden kann. Aus hydraulischer Sicht kann das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes weder versickert noch verrieselt werden und eine Einleitung in das ortsnahes Gewässer Inde (ca. 20m Luftlinie) ist nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich. Daher soll das anfallende</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	03.11.03	<p>Altlasten und Bodenschutz: Aus altlastentechnischer Sicht bestehen Bedenken wegen der Altlastenverdachtsfläche (Nr. 5103/0346) bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale möglich sind.</p> <p>Grundwasser: Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. <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 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 zeitweilige Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.</p> <p>Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone): Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Weisweiler Sprung). Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen als sinnvoll erscheinen lassen. Diesbezüglich wird auf die Zuständigkeit des Bergamtes Düren verwiesen.</p>	<p>Niederschlagswasser in die städtische Mischwasserkanalisation in der Straße „Auf dem Driesch“ eingeleitet werden. Dieser Kanal ist vor wenigen Jahren erneuert worden und die Bauflächen wurden gemäß Abwasserrahmenplan schon berücksichtigt, so dass die Vorflut gesichert ist.</p> <p>Für die angesprochene Altlastenverdachtsfläche (Nr. 5103/0346) wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt und eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan durchgeführt. Siehe dazu die Stellungnahmen des Kreises Aachen unter Punkt 2.</p> <p>Der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Zur Stellungnahme des Bergamtes Düren siehe unter Punkt 3. Entsprechende Hinweise und Kennzeichnungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Legende

	1. Art und Maß der baulichen Nutzung
WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	max. Anzahl der Vollgeschosse
Ⓜ	Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
	2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-----	Baugrenze
	3. Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Fuss- + Radweg
	4. Grünflächen
ö	Öffentliche Grünflächen
	5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung: Bäume
	6. Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Firstrichtung der Gebäude vorgeschrieben
	7. Sonstige Darstellungen
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Vermaßung
	Umgrenzung durch Hochwasser betroffener Flächen (siehe Hinweis)

Rotentragung =
Änderung nach
öffentlicher Auslegung

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:
Wohngebiete WA
In den Wohngebieten sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten und die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf nicht mehr als 0,6 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.
Für II-geschossige Gebäude gilt, dass die Traufhöhe max. 6.50 m und die Firsthöhe max. 11,0 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut über Bezugshöhe. Als Firsthöhe gilt die Höhe der Oberkante First über Bezugshöhe.
3. Stellplätze, Carports und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
4. Grünordnerische Festsetzungen
Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 - Auf dem Driesch - ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Anpflanzen von Waldmantelgehölzen auf einer Fläche von 1.800 qm (Faulbaum, Vogelbeere, Feldahorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Wildkirsche, Wilddorn, Gemeiner Schneeball und Wildrosen), Forstware, 1+1, zweijährig verpflanzt, 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
 - Einsaat des Waldsaumes (1.921 qm) mit Samenmischung für Waldsaume (z.B. Wildpflanzensamen 07808 in Verbindung mit Grasgrundmischung)
 Die Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.
5. Örtliche Bauvorschriften (§86 BauO NRW)
Entlang der Straße "Auf dem Driesch" ist die Firstrichtung vorgegeben, die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.
Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

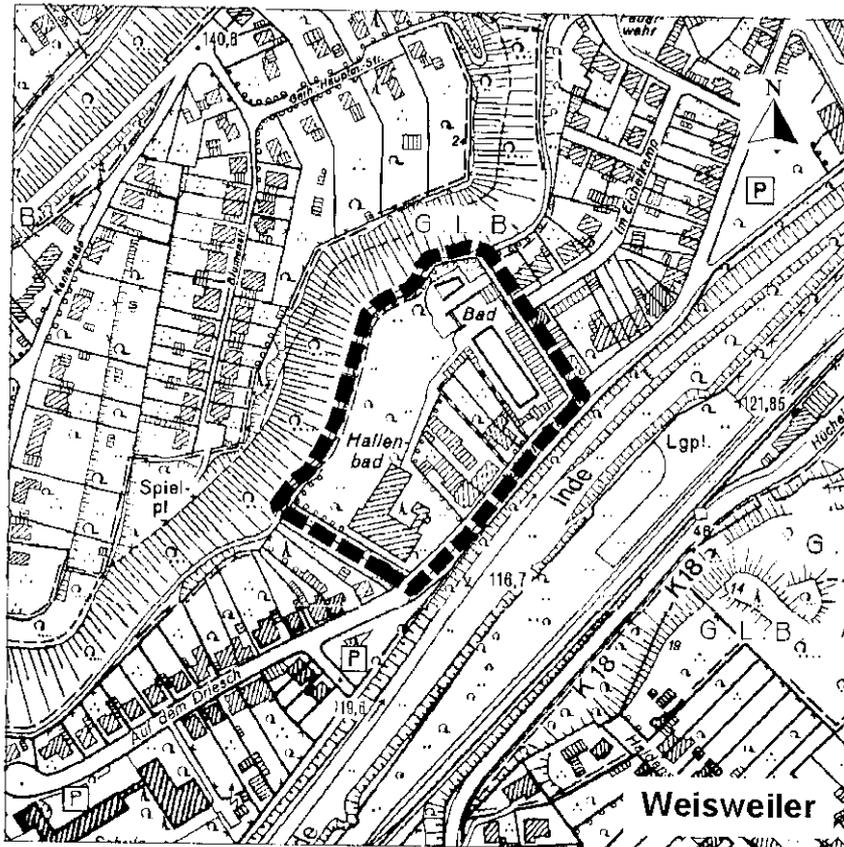
Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
2. Altlasten: Eine Fläche im Plangebiet ist gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieses Grundstück ist unter der Nummer 5103/0346 als Altstandort im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen registriert. Spätestens bei Umnutzungen und / oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Dabei sind die belasteten Auffüllungen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, sowie die Arbeiten zu dokumentieren.

Hinweise:

1. Grundwasserverhältnisse: Nach den vorliegenden Unterlagen steht der natürliche Grundwasserstand nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
Es ist 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.
2. Bergbau: Das Plangebiet liegt im Bereich des flächenhaften Altbergbaus. Es handelt sich um Flächen ohne konkrete Hinweise auf einwirkungsrelevante bergbauliche Hinterlassenschaften. Da dennoch alter oberflächennaher Grundeigentümerbergbau im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen ist, ist beim Bodenaushub auf anomale Baugrundverhältnisse zu achten. ...
2. Hochwasser: Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Inde. Der im Plan dargestellte Teilbereich kann beim statistisch zu erwartenden 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) potenziell überschwemmt werden. Bauwerke sollen in diesem Bereich so errichtet werden, dass bei einem möglichen Hochwasser keine Schäden zu erwarten sind.

Roteintragung =
Änderung nach
öffentlicher Auslegung



Stadt Eschweiler

**Bebauungsplan 264
- Auf dem Driesch -**

Abschlussbegründung

gemäß §§ 2a und 9 (8) BauGB

März 2007

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 264

- Auf dem Driesch -

Begründung

gemäß §§ 2a und 9 (8) BauGB

TEIL A

Abschlussbegründung März 2007

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	GELTUNGSBEREICH	3
2.3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	3
3.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	4
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
5.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	5
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	5
5.4	STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN	5
5.5	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	6
5.6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
5.7	VER- UND ENTSORGUNG	6
5.8	EINGRIFF- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	7
5.9	ALTLASTEN	7
5.10	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	7
5.11	IMMISSIONSSCHUTZ	7
5.12	KENNZEICHNUNGEN	8
5.13	HINWEISE	8
6.	UMWELTPRÜFUNG	9
7.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN	9
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	9

1. Planungsanlass

2. Planungsvorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), in der bei Satzungsbeschluss gültigen 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 Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Eschweiler Ortsteil Weisweiler südwestlich des Ortskernes an der Inde und ist ca. 17.800 qm groß. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch den Fußweg an der Haldenfußfläche entlang des Waldrands
- im Nordosten durch den Weg am Ende der Straße „Im Eichelkamp“
- im Südosten durch die Straße „Auf dem Driesch“
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenze des ehemaligen Hallenbadgeländes zum Haus „Auf dem Driesch Nr. 65“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 264 – Auf dem Driesch – Wohnbaufläche dar. Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung am 20.04.2006 rechtsverbindlich.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 264 – Auf dem Driesch – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W 1 - Hovener Gässchen -. Im betrachteten Abschnitt ist zurzeit die 12. Änderung des Bebauungsplanes W 1 - Hovener Gässchen - seit 19.03.1964 rechtsverbindlich, die teilweise durch die 21. Änderung (seit dem 14.07.1973 rechtsverbindlich) überlagert wird.

Festgesetzt sind für den Bereich des ehemaligen Frei- und Hallenbad-Geländes „Vorbehaltsfläche für das Freibad“. Für den Bereich der derzeit bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 ist allgemeines Wohngebiet, eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan 264 wird das Gelände des ehemaligen Frei- und Hallenbades Weisweiler sowie die Grundstücke der bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 überplant. Seit der Aufgabe der Freibad- und Hallenbadnutzungen Ende der neunziger Jahre

ist durch die Brachen-Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld des angrenzenden Wohngebietes zu beobachten. Im Sommer 2006 wurde der Gebäudekomplex des Bädergeländes abgerissen. Die zweigeschossigen Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 entstanden größtenteils Mitte des 20. Jahrhunderts und stehen traufständig zur Straße. Einige der Häuser haben Nebengebäude, die eingeschossig tief in die Grundstücke hineinreichen. In Haus Nr. 55 existiert eine z. Zt. leerstehende Gaststätte mit Saal. Im hinteren Grundstücksteil der Häuser Nr. 51-53 befindet sich, auf den ehemaligen Flächen einer Bauunternehmung, eine Lagerfläche eines Schaustellers.

Im Nordwesten grenzen an das Plangebiet die Waldflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles (LB 2.4-3 des Landschaftsplan III des Kreises Aachen) der „Böschung Kippe Floraweg“. Im Südwesten und im Nordosten schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Driesch“ bzw. entlang der Straße „Im Eichelkamp“ an. In ca. 400 m Entfernung in Richtung Nordosten liegt der Ortskern von Weisweiler und der Bahnhof Weisweiler der Euregio-Bahn. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Straße „Auf dem Driesch“, die parallel zum Fluss Inde verläuft. Weiter südlich liegt die Grundschule Weisweiler und eine Parkanlage.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauland in Weisweiler in der Nähe des Siedlungsschwerpunktes. Geplant ist die Schaffung von Baurecht als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen, da es in Weisweiler kaum Flächen für den Eigenheimbau gibt und somit eine große Nachfrage an Wohnbaufläche besteht.

Auf dem ehemaligen Frei- und Hallenbadgelände und den südlich angrenzenden Grundstücken sollen zwischen den Waldflächen der Halde im Norden und dem Fluss Inde im Süden Wohnhäuser in einer attraktiven Lage entstehen. Dabei macht die geplante Neubebauung des ehemaligen Bädergeländes die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Schaffung eines kleinen, attraktiven Wohngebietes mit ca. 29 Wohneinheiten im Ortsteil Weisweiler
- Mischung der Wohnungs- und Haustypen mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen
- sparsame öffentliche Erschließung mit Aufenthaltsqualität
- möglichst weitgehende Integration des vorhandenen Grünbestandes in das städtebauliche Konzept
- Verknüpfung des vorhandenen Straßen- und Fußwegenetzes

4. Städtebauliches Konzept

Geplant sind ca. 29 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern entlang einer neu geplanten Straße, die das Plangebiet in der Verlängerung der Straße Im Eichelkamp von Nordost nach Südwest durchzieht. Im nordwestlichen Teil bilden die Ausgleichsflächen eine Pufferzone zu den Waldflächen auf der ehemaligen Halde. Die Bebauung orientiert sich entlang der neu geplanten Wohnstraße und nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Ein Fuß- und Radweg in westlicher Richtung von der Planstraße bis zum Haldenfuß erweitert das vorhandene Wegenetz.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Orientiert an der städtebaulichen Struktur der Umgebung wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt. Diese Art der Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des überplanten Bebauungsplans W1 (21. Änderung). Da sich die Zielsetzung auf diesen Grundstücken nicht geändert hat, wird die bestehende Festsetzung übernommen. Die im Bestand vorhandenen, genehmigten Nutzungen auf den Grundstücken „Auf dem Driesch“ Nr. 55 bzw. Nr. 51-53 sind mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

Auch im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes entlang der neuen Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da auch dort die Nutzungen entsprechend §4 BauNVO wie in den umliegenden Wohngebieten zulässig sein sollen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme an diesem Standort nicht verträglich. Ihre Zulässigkeit ist daher ausgeschlossen.

Tankstellen sind unzulässig, da davon auszugehen ist, dass von solchen Nutzungen Störungen (Lärm, Geruch) ausgehen, die nach der Eigenart der Wohngebiete unzumutbar sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage für eine derartige verkehrsbezogene Nutzung ungeeignet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. eine maximale Traufhöhe bestimmt. Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet differenziert. Im nord-westlichen Teilbereich wird eine Eingeschossigkeit und eine GRZ von 0,4 festgesetzt, im süd-östlichen Teil entlang der Straße „Auf dem Driesch“ eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Dabei sind die Bestandsüberplanungen im südlichen Teil mit einem Maß von zwei Geschossen orientiert an den Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes W1 (21. Änderung). Der nördliche Bereich orientiert sich an den benachbarten Wohngebieten im Nordosten.

Um auf den Grundstücken entlang der Straße „Auf dem Driesch“ eine gewisse Einheitlichkeit zu gewährleisten, werden bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen in Bezug auf die Traufhöhe und die Firsthöhe und die Höhe des Erdgeschoßfußbodens getroffen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird im Bebauungsplangebiet eine offene Bauweise. Diese Festsetzung entspricht der Bauweise in der näheren Umgebung in Weisweiler und den Festsetzungen des Bebauungsplanes W1 (21. Änderung). Im zentralen Teil entlang der Planstraße sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, analog zu der Bebauung in der Straße Im Eichelkamp.

Die Baufenster sind mit einer Tiefe von 15,0 m und 3,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, und definieren so einen Straßenraum der ähnlich proportioniert ist wie die anliegende Straße „Auf dem Eichelkamp“. Im Bereich der Straße „Auf dem Driesch“ werden die Baufenster analog zum vorhandenen Bebauungsplan W1 (21. Änderung) entlang der Bestandsbebauung orientiert.

5.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind bei der geplanten aufgelockerten Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Häuser

unterzubringen. Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ersten Baugrenze sind von Garagen und Carports freizuhalten, um die städtebauliche Einheit des neuen Straßenzuges sicherzustellen, da der öffentliche Straßenraum wesentlich von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt wird.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Im nordwestlichen Teil des Plangrundstücks wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese bildet eine Abstandsfläche zum Waldrand, der am Fuß der Halde hinter dem Weg beginnt. Durch einen neuen Fuß- und Radweg wird die Grünfläche geteilt und eine Anbindung an die neue Planstraße erreicht.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Diese werden nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Plangebiet ausgeglichen. Dazu wird die Öffentliche Grünfläche mit einer Signatur als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Des Weiteren wird ein für das Landschaftsbild prägender Großbaum im Bestand als Baum zur Erhaltung festgesetzt.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Wohngebietsflächen erfolgt von Nordost bis Südwest über die Planstraße, die eine Verlängerung der bestehenden Straße „Auf dem Eichelkamp“ ist und in die bestehende Straße „Auf dem Driesch“ einmündet. Sie wird mit einer Breite von 8 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Zur Vernetzung und Einbindung des Wohngebietes in die angrenzenden Grün- und Waldflächen wird die neue Planstraße über einen Fuß- und Radweg an den Weg entlang des Haldenfußes angebunden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Wohnbauflächen wird durch die entsprechenden Versorgungsträger über die neue Planstraße sichergestellt. Die Schmutzwasserableitung im Plangebiet erfolgt über einen vorgesehenen Mischwasserkanal in der Planstraße, der in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Straße „Auf dem Driesch“ eingeleitet wird. Dieser Kanal weist noch genügend Kapazitäten auf.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß §51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Baugrundstücke, die schon vor diesem Termin seit Jahrzehnten bebaut waren. Daher erübrigt sich diese Forderung.

Die Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung sowie die örtlichen Gegebenheiten (Grundwasserflurabstand im Mittel ca. 2,0 m, vgl. Umweltbericht) ergaben, dass die Forderung des §51a LWG NW nicht erfüllt werden kann. Aus hydraulischer Sicht kann das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes weder versickert noch verrieselt werden und eine Einleitung in das ortsnah Gewässer Inde (ca. 20m Luftlinie) ist nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser in die städtische Mischwasserkanalisation in der Straße „Auf dem Driesch“ eingeleitet werden. Dieser Kanal ist vor wenigen Jahren erneuert worden und die Bauflächen wurden damals gemäß Abwasserplan schon berücksichtigt, so dass die Vorflut gesichert ist.

5.8 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

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

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Oktober 2006) wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, den das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

5.9 Altlasten

Im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen ist unter der Nr. 5103/0346 das Grundstück "Auf dem Driesch 53" registriert als Altstandort für den Sanierungsbedarf besteht. Die Gefährdungsabschätzung führte zu dem Ergebnis, dass Schadstoffverunreinigungen (erhöhte PAK-Konzentrationen) im Oberboden vorliegen, aber im Rahmen der heutigen Nutzung als Lagerplatz für eine Sanierung kein dringlicher Handlungsbedarf besteht.

Daher wird die Fläche nach §9 (5) Nr.3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Spätestens im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieses Altstandortes ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen eine Sanierung durchzuführen. Eine geeignete Sanierungsmaßnahme ist das Auskoffern der belasteten Böden sowie die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der belasteten Böden. Beides hat unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechender Dokumentation zu erfolgen. Vor Beginn der Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich sind Eingriffe in den Untergrund mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

5.10 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß §9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel, die Qualität des Wohngebietes zu gewährleisten. Auch für die anliegenden Wohngebiete und die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind die Festsetzungen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes. Dabei werden die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung der Ziele beschränkt, damit den Nutzern der Bebauung ein möglichst großer Gestaltungsspielraum offen bleibt.

Aus diesem Grund werden entlang der Straße „Auf dem Driesch“ die Firstrichtungen parallel zur Straße festgesetzt. Hier ist durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet und auch außerhalb im weiteren Verlauf dieser Straße eine traufständige Ausrichtung der Gebäude vorgegeben.

5.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Talseite der Inde ca. 120m Luftlinie von der Trasse der B264n entfernt. Im Rahmen des Ausbaus dieser Umgehungsstraße wurde die Schutzbedürftigkeit des Ortsteiles Weisweiler berücksichtigt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet ca. 100 m Luftlinie von der Bahnstrecke der Euregiobahn Weisweiler-Eschweiler Talbahnhof entfernt. Durch diese Bahnlinie ist das Plangebiet (wie auch der restliche Ortsteil von Weisweiler) mit Lärm vorbelastet. Nach einer Grobermittlung unterschreiten die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55dB (A) im Tages- und 45dB (A) im Nachtzeitraum. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Konfliktpotenzial durch die Nähe zwischen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen besteht im Plangebiet durch zwei vorhandene Betriebe an der Straße Auf dem Driesch.

Die auf dem Grundstück „Auf dem Driesch Nr. 55“ genehmigte Nutzung beinhaltet eine traditionelle Gaststätte mit Saal und gelegentlichem Tanz. Diese Nutzung ist sowohl nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan (21. Änd. zum Bebauungsplan W1), der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, als auch nach dem neuen Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - (Festsetzung ebenfalls WA) zulässig.

Auf dem Nachbargrundstück „Auf dem Driesch Nr. 51-53“ existiert eine gewerbliche Nutzung des hinteren Bereiches. Im bisherigen Bebauungsplan (21. Änd. zum Bebauungsplan W1, von 1973) ist ein allgemeines Wohngebiet als Nutzung festgesetzt. Auf diesem Grundstück bestand bis 1993 eine Bauunternehmung die Bestandsschutz genoss. Aktuell wird das Gelände als Lagerplatz eines Schaustellers genutzt. Diese Nutzung kann als sonstiges nicht störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden, da das städtebauliche Ziel dort auch weiterhin die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes sind.

5.12 Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Das gesamte Plangebiet ist wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Altlasten:

Eine Fläche im Plangebiet ist entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieses Grundstück ist unter der Nummer 5103/0346 als Altstandort im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen registriert. Spätestens bei Umnutzungen und / oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Dabei sind die belasteten Auffüllungen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, sowie die Arbeiten zu dokumentieren.

5.13 Hinweise

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Es ist 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.

Hochwasser:

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Inde. Der im Plan dargestellte Teilbereich kann beim statistisch zu erwartenden 100jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) potenziell überschwemmt werden. Bauwerke in diesem Bereich sollen so errichtet werden, dass bei Hochwasser keine Schäden zu erwarten sind.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

8. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet (städtische Flächen)	8 510 qm	48 %
Allgemeines Wohngebiet, Grundstücke der bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ 47-55	3 660 qm	21 %
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	1 520 qm	9 %
Straßenverkehrsfläche (Fuß und Radweg)	140 qm	1%
Grünfläche (öffentlich) überlagert mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3 900 qm	22%
gesamt	17 730 qm	100 %

Eschweiler, den *06.03.*2007



Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 264

- Auf dem Driesch -

Begründung

gemäß § 2 a BauGB

TEIL B

Umweltbericht

Stand Satzungsbeschluss März 2007

1.	EINLEITUNG	2
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE	2
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	4
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA.....	5
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	8
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	9
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN.....	9
2.6	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN	9
2.7	PLANUNGALTERNATIVEN	10
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG.....	10
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN	10
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
3.3	ZUSAMMENFASSUNG.....	11

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans Angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der zwischenzeitlich für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in diesem Umweltbericht.

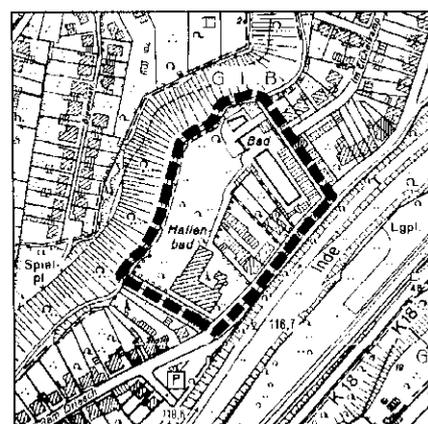
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan 264 wird das Gelände des ehemaligen Frei- und Hallenbades Weisweiler sowie die Grundstücke der bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 überplant.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauland in attraktiver Lage innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches von Weisweiler. Geplant ist die Schaffung von Baurecht als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen, da es in Weisweiler kaum Flächen für den Eigenheimbau gibt und somit eine große Nachfrage an Wohnbaufläche besteht.

Auf dem ehemaligen Frei- und Hallenbadgelände und den südlich angrenzenden Grundstücken sollen zwischen den Waldflächen der Halde im Norden und dem Fluss Inde im Süden freistehende Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Geplant sind ca. 29 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entlang einer neu geplanten Straße, die das Plangebiet von Nordost nach Südwest durchzieht. Die Bebauung orientiert sich entlang der neu geplanten Wohnstraße und nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Die Allgemeinen Wohngebiete werden mit einer GRZ von 0,4 und einer I - II geschosigen Bebauung festgesetzt. Im nordwestlichen Teil bilden die Ausgleichsflächen, festgesetzt als öffentliche Grünfläche mit einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine Übergangszone zu den Waldflächen auf der Halde.



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

- Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan (bisher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Weisweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - Wohnbaufläche dar.

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes werden auch keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt. Die im Nordwesten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Böschungen der „Kippe Floraweg“ liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III -Eschweiler/Stolberg- und sind hier als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.3 Böschung Kippe Floraweg) ausgewiesen.

- Landschaftsgesetz

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

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

- Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

- Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung "auf das notwendige Maß". Sie wird mit der Entscheidung für den Standort „Auf dem Driesch“ insofern berücksichtigt, als es sich um die Reaktivierung einer Brachfläche eines ehemaligen Schwimmbadareals handelt.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Baugrundstücke, die schon vor diesem Termin seit Jahrzehnten bebaut waren.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da durch die Nähe zur Inde ein hoher Wasserstand gegeben ist. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der obersten Bodenschicht scheidet ebenfalls die Errichtung oberflächennaher Versickerungsanlagen aus. Daher werden die anfallenden Niederschlagswässer der Grundstücke in Richtung Süden in den Mischwasserkanal Auf dem Driesch entwässert. Das Plangebiet ist im Abwasserrahmenplan berücksichtigt, so dass im vorhandenen Mischwasserkanal Kapazitäten vorhanden sind.

- Lärmschutz

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Eine sorgfältige Abwägung setzt voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die vorhandenen Gegebenheiten untersucht, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können. Für den Bebauungsplan wurden dann entsprechende Schlussfolgerungen getroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten, sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB). In diesem Fachbeitrag wurden anhand einer Biotoptypenkartierung die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Veränderungen der Biotop- / Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die geplante Bebauung, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der Verursacher eines Eingriffs ist dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht). Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Naturräumlich ist dieser Bereich der „Zülpicher Börde“ zuzuordnen, welche hier der Vennfußfläche vorgelagert ist. Die Zülpicher Börde wird überwiegend durch Ackerbau geprägt; in den Niederungsbereichen auch durch Grünlandnutzung. Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um bebauten bzw. anderweitig genutzte Flächen.

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplans. Die im Nordwesten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Böschungen der „Kippe Floraweg“ liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III -Eschweiler/Stolberg- und sind hier als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.3 Böschung Kippe Floraweg) ausgewiesen. Die Böschungen sind überwiegend durch bodenständigen Laubmischwald bestockt.

Das Plangebiet selbst ist bzw. war entlang der Straße „Auf dem Driesch“ dicht bebaut (Wohnhäuser sowie bauliche Anlagen des Hallen- und Freibades). Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wurde als Liegewiese des Freibades genutzt und weist einzelne prägende Bäume auf. Zum Fußweg entlang der Kippe sowie zur Wohnbebauung „Auf dem Driesch“ wird die Liegewiese durch eine Hainbuchenhecke begrenzt.

Das Landschaftsbild wird außerhalb des Plangebietes im Nordwesten durch die dicht bewaldeten Böschungen der Kippe Floraweg und im Südwesten durch den Verlauf der Inde charakterisiert. Die Inde verläuft hier in einem begradigten, durch Dämme eingegengten Flussbett.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung:

Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie Verkehrsflächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und Lebensräume bewirkt.

Die Flächenversiegelungen sowie die Änderung der vorhandenen Nutzungen, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nord-

rhein-Westfalen dar. Aufgrund der überwiegend vorhandenen anthropogen stark überprägten Lebensräume wird der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Bereich der festgesetzten „Vorbehaltsfläche für das Freibad“ erneut eine ähnliche Einrichtung mit baulichen Anlagen entstehen. Die vorhandene Wohnbaufläche mit rückwärtigen Gärten würde unverändert bestehen bleiben.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Gemäß § 21 (2) BNatSchG ist auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches die Eingriffsregelung nach §§ 18 bis 20 des BNatSchGNeuregG nicht anzuwenden. Für die Ermittlung des Ist-Zustandes wurden daher die getroffenen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und die daraus zu erwartenden Biotop-/ Nutzungstypen als Bestand zu Grunde gelegt. Diese Festsetzung, also auch Bebauung und Versiegelung sind nach dem Rechtsplan ohne Eingriffstatbestand umsetzbar.

Im Grenzbereich zwischen den Böschungen der „Kippe Floraweg“ und der vorgesehenen neuen Bauflächen wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert ist. Diese Fläche soll als Waldrand (Strauch- und Krautsaum) für die angrenzende dicht bestockte Böschung der „Kippe Floraweg“ entwickelt werden und als Pufferzone zwischen Wald und Wohnbebauung dienen.

FAZIT: Die Auswirkungen dieser Planung auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sind insgesamt als gering einzuschätzen und können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Nach den vorliegenden geologischen Karten befinden sich im Plangebiet an der Erdoberfläche holozäne Kiese und Sande. Diese jungen quartären Lockersedimente bilden die Talterrasse der Inde.

Die oberste Bodenschicht besteht aus Auelehm bzw. Hochflutablagerungen. Es handelt sich hier in erster Linie um Schluff, der in wechselnden Anteilen auch Steine enthalten kann. Die Durchlässigkeit der Auelehme ist als „gering“ bis „sehr gering“ zu bezeichnen. Die Errichtung oberflächennaher Versickerungsanlagen(z.B. Mulden oder Rigolen) ist im Wesentlichen von der Wasserdurchlässigkeit der obersten Bodenschichten abhängig. Daher ist eine Errichtung oberflächennaher Versickerungsanlagen im Plangebiet nicht sinnvoll.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Weisweiler Sprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler-Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“.

Das Plangebiet liegt teilweise im Untersuchungsbereich des Gutachtens über die potenziellen Einwirkungsbereiche des Altbergbaus in Eschweiler. Es liegt hier allerdings außerhalb der nachgewiesenen Altbergbauflächen. Es handelt sich um eine Fläche ohne konkrete Hinweise auf einwirkungsrelevante bergbauliche Hinterlassenschaften. Nach Aussage sowohl des Gutachters als auch des Bergamtes sind hier keine weiteren Untersuchungen notwendig. Ebenso sind weder eine Kennzeichnung nach §9 (5) 2. BauGB noch eine spätere Vorlage von Bauvorhaben beim Bergamt erforderlich.

Im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen ist unter der Nr. 5103/0346 das Grundstück „Auf dem Driesch 53“ registriert als Altstandort für den Sanierungsbedarf besteht. Die Gefährdungsabschätzung führte zu dem Ergebnis, dass Schadstoffverunreinigungen im Oberboden vorliegen, aber im Rahmen der heutigen Nutzung als Lagerplatz für eine Sanierung kein dringlicher Handlungsbedarf besteht.

Daher wird die Fläche nach §9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Spätestens im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieses Altstandortes ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen eine Sanierung durchzuführen. Eine geeignete Sanierungsmaßnahme ist das Auskoffern der belasteten Böden sowie die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der belasteten Böden. Beides hat unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechender Dokumentation zu erfolgen. Vor Beginn der Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich sind Eingriffe in den Untergrund mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

Wasser / Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 264 sind keine Oberflächengewässer und Wasserschutzzonen vorhanden. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich der Inde, jedoch weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Nach dem vorliegenden Gutachten zum „Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht“ (Entwurf Stand Dez. 2006) ist das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Inde im Hochwasserfall betroffen. Das Plangebiet ist danach bei einem statistisch einmal in 100 Jahren zu erwartenden Bemessungshochwasserfall HQ_{100} in einem kleineren Teilbereich (ca. 350 qm) im Osten des Plangebietes betroffen, solange keine weiteren Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Inde durchgeführt werden. Für diesen Teilbereich ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, damit Bauwerke auf diesen Grundstücken so errichtet werden, dass bei einem möglichen Hochwasser keine Schäden zu erwarten sind. Für den im o. g. Gutachten dargestellten schlimmstmöglichen Hochwasserfall „ HQ_{Extrem} “ ist das Plangebiet zusammen mit dem größten Teil von Weisweiler fast gänzlich überflutet. Im Hochwasseraktionsplan werden Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der Lindenallee aufgeführt, durch die die potenzielle Überflutung im gesamten Ortsteil Weisweiler reduziert bzw. verhindert werden kann.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Inde liegt der Grundwasserspiegel im Mittel ca. 2,0 m unter Geländeoberkante. Nach starken Niederschlägen oder bei Indehochwasser stellt sich im Plangebiet ein noch geringerer Flurabstand ein. Daher sind besondere Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich. Außerdem scheidet aufgrund dieses geringen Flurabstandes eine Schachtversickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich aus, weil zwischen der Unterkante der Schachtsohle und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel eine mind. 1 m mächtige grundwasserfreie Bodenzone vorhanden sein muss.

Luft

Zur Luftvorbelastung liegen keine Daten vor. Seit Oktober 2006 wird auf dem Frankenplatz in Eschweiler-Weisweiler vom Landesumweltamt eine Messstation betrieben. Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen.

Im Städtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2003 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebiets aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt.

Dem Bereich, in dem das Planungsgebiet des Bebauungsplans 264 liegt, wird die Klimafunktion „Klima locker bebauter Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereiche“ zugeordnet. Hier herrscht ein vergleichsweise günstiges Mikroklima vor, in dem stadtklimatische Effekte noch wenig ausgeprägt sind. Lufttemperatur, Feuchte und Windgeschwindigkeit sind ähnlich dem Freilandklima.

Den nördlich des Plangebietes vorgelagerten Böschungen der „Kippe Floarweg“ wird die Klimafunktion „Klima kleiner Waldflächen“ zugeordnet. Die südlich des Plangebietes befindliche Indeaue hat als potenzielle Luftleitbahn hohe Bedeutung. Der Indeaue ist die Funktion eines Kaltluftdurchzugsraumes beizumessen. Eine gewisse Abkühlung bei Nacht und eine Frischluftversorgung des Plangebietes kann über diese Räume erfolgen, gleichzeitig kann auch die Kaltluft im Talgrund der Indeaue zu erhöhter Nebelhäufigkeit führen.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan 264 bereitet eine zusätzliche Versiegelung von Boden vor. Die Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust der natürlichen Funktionen (Lebensraum, Versickerungsfähigkeit).

Durch die Umsetzung der Planung und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird die vorhandene lockere Bebauung fortgesetzt. In Bezug auf die Kleinklimatischen Verhältnisse ist keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung gemäß dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan (Vorbehaltsfläche für das Freibad) möglich.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima würde keine Veränderung zum jetzigen Zustand eintreten.

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

Die zusätzliche Flächenversiegelung stellt einen unvermeidbaren Eingriff in den Bodenhaushalt dar.

Im rückwärtigen Plangebiet erfolgt eine teilweise Entsiegelung von Boden durch den Rückbau der baulichen Einrichtungen des Freibades. Durch die Ausweisung einer größeren Teilfläche des Plangebietes als öffentliche Grünfläche wird in diesem Bereich die Inanspruchnahme von Boden reduziert. Der erforderliche Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf dieser Fläche innerhalb des Plangebietes.

FAZIT: Die Auswirkungen dieser Planung auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima insgesamt sind als gering einzuschätzen.

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Erholungsfunktion

Der Großteil des Plangebietes hatte aufgrund seiner Nutzung als Freibad eine hohe Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung in Weisweiler. Durch die Aufgabe dieser Nutzungen ist die Erholungsfunktion der Brachfläche nunmehr als gering einzustufen. Wichtig für die Erholungsfunktion sind der nördlich des Plangebietes befindliche Waldbestand und der Fußweg entlang des Haldenfußes.

Lärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 264 liegen mit den vorhandenen Wohngebäuden immissionsempfindliche Nutzungen.

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Talseite der Inde ca. 120m Luftlinie von der Trasse der B264n entfernt. Im Rahmen des Ausbaus dieser Umgehungsstraße wurde die Schutzbedürftigkeit des Ortsteils Weisweiler berücksichtigt.

Des Weiteren liegt der Änderungsbereich ca. 100 m Luftlinie von der Bahnstrecke der Euregiobahn Weisweiler-Eschweiler entfernt. Durch diese Bahnlinie ist das Plangebiet (wie auch der restliche Ortsteil von Weisweiler) mit Lärm vorbelastet. Nach einer ersten Einschätzung unterschreiten die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55dB (A) im Tages- und 45dB (A) im Nachtzeitraum.

Die Immissionssituation der angrenzenden Wohngebiete hat sich in den letzten Jahren verbessert, da der Freizeitlärm der Bädernutzungen entfallen ist. Emissionen aus dem Plangebiet hinaus, die aus der jetzigen vorhandenen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet der Häuser Auf dem Driesch Nr. 47-55 resultieren und auf die neuen Wohngebiete einwirken, sind unwesentlich.

Altlasten

Die vorhandenen Altlasten auf dem Grundstück Auf dem Driesch 53 sind punktuell auf die Flächen der ehemaligen Bauunternehmung konzentriert und stellen zurzeit keine Gefahr für die menschliche Gesundheit dar.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Erholungsfunktion

Durch die vorgesehene Entwicklung des Waldrandes zwischen vorhandener Haldenböschung und geplanter Bebauung ist auch eine Anbindung des Fußweges zum Neubaugebiet und darüber hinaus zur Straße „Auf dem Driesch“ vorgesehen. Die Möglichkeiten der ruhigen Feierabenderholung werden dadurch verbessert.

Lärm

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entstehen keine neuen Lärmkonflikte.

Altlasten

Vor Realisierung der Planung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist eine Sanierung unumgänglich (vgl. Kapitel 2.21). Die Untersuchungen und konkreten Maßnahmen werden in nachgelagerten Verfahren durch die zuständigen Behörden im Detail bestimmt und überwacht. Somit stellt die Altlastenverdachtsfläche keine Gefahr für die menschliche Gesundheit dar.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung führt zu keiner Verbesserung der aktuellen Bestandssituation mit ihren Vorbelastungen durch Lärm. bzw. Altlasten.

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

Im nördlichen Teil wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und die Anbindung der Wegeverbindung zum Haldenfuß die Erholungsfunktion der Waldfläche unterstützt.

FAZIT: Für das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt“ ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 264 liegen weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmäler. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsflächen vor.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Ein Vorkommen archäologischer Artefakte ist wenig wahrscheinlich, da das Plangebiet seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Falls im Bauverlauf archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese nach den gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.

FAZIT: Auf Kultur- und Sachgüter bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen.

2.5 Erneuerbare Energien

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der EWW Energie- und Wasser- Versorgungs GmbH angeschlossen.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden bei deren Bewertung ausführlich dargestellt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denk-

bar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7 Planungsalternativen

Bei den Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler wurden im gesamten Stadtgebiet Flächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht. Die Fläche des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - wurde hier als für die Entwicklung von Wohnbauland geeignet angesehen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bestehenden Baulandreserven im Ortsteil Weisweiler untersucht und im Hinblick auf ihre Standorteignung bewertet. Eine Bauflächenentwicklung in diesem Innenbereich von Weisweiler wurde dabei als positiv angesehen.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes, d.h. ein anderes städtebauliches Konzept oder andere Festsetzungen sind denkbar, würden jedoch die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach BauGB gegenüber der vorliegenden Planung nicht wesentlich beeinflussen und nicht zu grundsätzlich anderen, d.h. günstigeren Auswirkungen auf die Umwelt führen. Unter der Prämisse, dass die geplanten Nutzungen in der festgesetzten Quantität städtebaulich und funktional sinnvoll sind, bleiben Planungsalternativen in Bezug auf die Umwelt ohne wesentliche Auswirkungen, zumal die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

- Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, BKR Aachen, Dez. 2002;
- Umweltbericht zum FNP, BKR Aachen, Stand April 2005;
- Gefährdungsabschätzung für das Grundstück „Auf dem Driesch 51“ in Weisweiler, Janzen u. Nysten-Marek, Eschweiler, Juli 2004.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -, Stadt Eschweiler, Oktober 2006.
- Entwurf „Hochwasseraktionsplan Inde / Vicht“, Hydrotec, Aachen, Stand Dez. 2006

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans könnten ggf. zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Die durch die vorhandene Altlastenproblematik erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden in einem Gutachten festgelegt und im weiteren Verfahren diesbezügliche Regelungen getroffen. Eine Überwachung der erforderlichen Maßnahmen wird durch die zuständigen Behörden erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Nach drei bis fünf Jahren ist die Entwicklung des Waldsaumes zu überprüfen.

Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Ein weitergehendes Monitoring ist daher nicht erforderlich.

3.3 Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Bädergelände mit entsprechenden baulichen Einrichtungen und Liegewiese sowie um eine bestehende Wohnbebauung mit Gärten. Die Umsetzung der Planung wird zu Flächenversiegelung sowie Veränderung von Lebensräumen von Fauna und Flora führen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen sind als gering einzuschätzen.

Für das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt“ ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Auf Kultur- und Sachgüter bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen.

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand identisch angenommen. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als gering zu beurteilen.

Eschweiler, den 06.03.2007

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

Stadt Eschweiler Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -

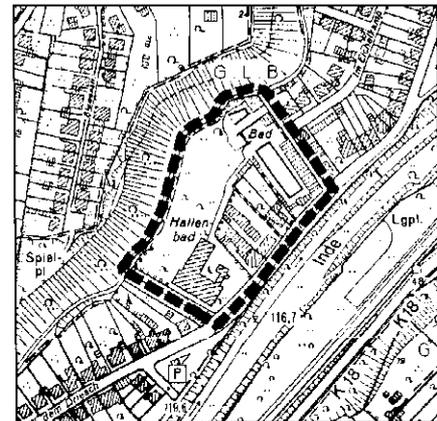
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - liegt im Eschweiler Ortsteil Weisweiler südöstlich des Ortskernes an der Inde. Durch den Bebauungsplan wird das Gelände des ehemaligen Frei- und Hallenbades Weisweiler sowie die Grundstücke der bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 überplant.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauland in attraktiver Lage innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches von Weisweiler. Geplant ist die Schaffung von Baurecht als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen, da es in Weisweiler kaum Flächen für den Eigenheimbau gibt und somit eine große Nachfrage an Wohnbaufläche besteht.

Auf dem ehemaligen Frei- und Hallenbadgelände und den südlich angrenzenden Grundstücken sollen zwischen den Waldflächen der Halde im Norden und dem Fluss Inde im Süden freistehende Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Geplant sind ca. 29 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entlang einer neu geplanten Straße, die das Plangebiet von Nordost nach Südwest durchzieht. Die Bebauung orientiert sich entlang der neu geplanten Wohnstraße und nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Die Allgemeinen Wohngebiete werden mit einer GRZ von 0,4 und einer I - II geschossigen Bebauung festgesetzt. Im nordwestlichen Teil bilden die Ausgleichsflächen, festgesetzt als öffentliche Grünfläche mit einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine Übergangszone zu den Waldflächen auf der Halde.



1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen die als Folgen der Planrealisierung zu erwarten sind, beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

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

Gemäß §3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 17.11.2006 - 18.12.2006 der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu umweltbezogenen Themen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Altlastensituation, Wasserwirtschaft, Baugrundverhältnisse und Landschafts- und Naturschutz.

Zum Thema Altlasten und Bodenschutz wurden Bedenken aufgrund der vorhandenen Altlasten auf dem Standort einer ehemaligen Bauunternehmung geäußert. Diese Altlastenproblematik wurde in einem Sanierungsgutachten untersucht. Dieses führte zu dem Ergebnis, dass Schadstoffverunreinigungen im Oberboden vorliegen, aber im Rahmen der heutigen Nutzung als Lagerplatz für eine Sanierung kein dringlicher Handlungsbedarf besteht. Daher wird die Fläche nach §9 (5) Nr.3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Spätestens im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieses Altstandortes ist eine Sanierung durchzuführen.

Bei den Baugrundverhältnissen wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen, dass im gesamten Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, da das Plangebiet in einem Auebereich liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht.

Zum Thema Wasserwirtschaft wurde die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW untersucht und der Umgang mit dem anfallenden Schmutz- bzw. Regenwasser im Bebauungsplan dargestellt. Des Weiteren wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass ein Teilbereich des Plangebietes im Hochwasserfall ggf. betroffen sein kann.

Zum Thema Landschafts- und Naturschutz wurden Bedenken geäußert wegen der Überplanung der Freiflächen des ehemaligen Freibadgeländes mit einigen wertvollen Bäumen und der Nähe zum Wald auf der Halde. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wird aufgrund der überwiegend vorhandenen geringwertigen oder stark anthropogen überprägten Lebensräume der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen, wie im Umweltbericht beschrieben, als gering zu beurteilen. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erstellt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt in der Art und dem Umfang der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag definiert ist auf einer öffentlichen Grünfläche zwischen der vorgesehenen Wohnbebauung und dem Weg am Fuß der Halde.

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

Bei den Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler wurden im gesamten Stadtgebiet Flächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht. Die Fläche des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - wurde hier als für die Entwicklung von Wohnbauland geeignet angesehen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bestehenden Baulandreserven im Ortsteil Weisweiler untersucht und im Hinblick auf ihre Standorteignung bewertet. Eine Bauflächenentwicklung in diesem Innenbereich von Weisweiler wurde dabei als positiv angesehen. Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet bietet auf der Fortführung der vorhandenen Erschließungs- und Baustruktur eine größtmögliche Einfügung in die vorhandene Umgebung.

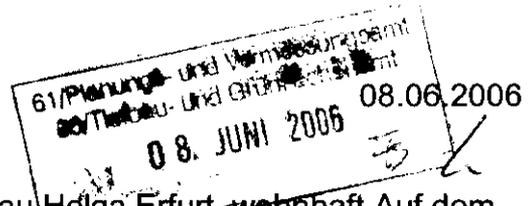
Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes, d.h. ein anderes städtebauliches Konzept oder andere Festsetzungen sind denkbar, würden jedoch die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach BauGB gegenüber der vorliegenden Planung nicht wesentlich beeinflussen und nicht zu grundsätzlich anderen, d.h. günstigeren Auswirkungen auf die Umwelt führen. Unter der Prämisse, dass die geplanten Nutzungen in der festgesetzten Quantität städtebaulich und funktional sinnvoll sind, bleiben Planungsalternativen in Bezug auf die Umwelt ohne wesentliche Auswirkungen, zumal die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Eschweiler, den 06.03.2007



**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -**

Bebauungsplan 264 Auf dem Driesch



Heute am 08.06.2006 um 15:00 Uhr erschien Frau Helga Erfurt, wohnhaft Auf dem Driesch 43, und gab zu o.g. Bebauungsplankonzept folgende Stellungnahme ab:

Zu dem Weg zwischen Auf dem Driesch 43 und der Mauer des ehemaligen Freibades (Breite ca. 3,0 m) ist folgendes anzumerken:

- a) Der Weg war immer Fußweg bis durch politischen Einfluss (Hr. Stevens) dieser Weg in eine Einbahnstrasse umgewandelt wurde (von der Straße Eichelkamp in Richtung Auf dem Driesch). Mittlerweile ist der Weg von beiden Richtungen befahrbar. (Er wird allerdings von niemanden außer von einzelnen Lieferwagen und ca. zehn Fußgängern pro Tag genutzt)
- b) Anlieger an diesem Weg mit mehreren Gebäuden sind aktuell die Unterzeichnerin und die Stadt Eschweiler mit dem Freibadgelände.
- c) Der Ausbau bzw. die Verbreiterung des Weges für die Erschließung des neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Bädergelände erscheint nicht sinnvoll, da die neue Planstraße ca. 140 m weiter auch auf der Straße Auf dem Driesch mündet. Diese Ausbaukosten für das Wegestück sind überflüssig und vermeidbar.
- d) Wenn der Weg weiterhin genutzt werden soll, sollte er rein als Fußweg in der zur Zeit vorhandenen Art erhalten bleiben.
- e) Sollte der Weg jedoch zur Straße ausgebaut werden, hätte die Unterzeichnerin gerne von der Stadt schriftlich das sie von künftigen Anliegerkosten befreit ist.
- f) Für die Bürgerin oder sonst jemanden bringt der Ausbau der Straße keinerlei Nutzen. Die Bebauung ihres Grundstückes besteht seit 1934 und seitdem gab es nie einen Anlass diesen Weg auszubauen. Wie schon mehrfach bei der mündlichen Anhörung der Anlieger an diesem Bädergelände geäußert ist sie bereit die Wegeparzelle zu kaufen um ihr Privatgrundstück zu verbreitern. Damit würde die Stadt nicht nur die Ausbaukosten sondern auch die weitere Unterhaltung der Strasse einsparen.

Helga Erfurt

H. Erfurt

→ FK 23 z.K. 14/66
FS

Aufgenommen F. Schoop – 610 -

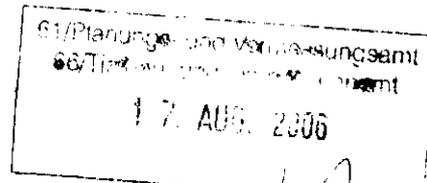
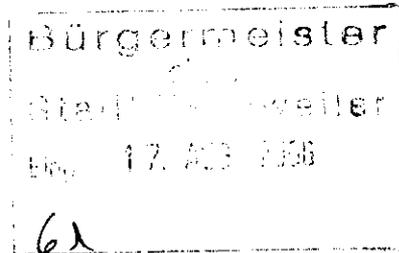
Elisabeth Weber

52249 Eschweiler, den 15.08.06
Auf dem Driesch 49

An den
Bürgermeister
der Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Betr. Bebauungsplan 264 – Auf dem Driesch
Ihr Schreiben vom 9.08.06 Z: 6102210-264

Sehr geehrte Herren !

Meinen Einspruch vom 31.7.06 gegen den geplanten Bebauungsplan möchte ich hiermit wie folgt begründen:

Der Vorschlag für den Bebauungsplan Ihrerseits berücksichtigt nicht die derzeitige Nutzung meines Grundstücks.
Der vordere Teil des Grundstücks bildet einen von der Nutzung und dem Pflanzenbewuchs her abgeschlossenen Bereich, der unbedingt unverändert so erhalten werden soll.

Lediglich der hintere Bereich in einer Tiefe von ca. 20m ist derzeit praktisch ungenutzt und ich wäre unter Umständen bereit, diesen hinteren Teil für eine Wohnbebauung abzugeben. Dies hatte ich mit Frau Paul von der Hochbauabteilung auch schon einmal bei einem Ortstermin diskutiert.

Bitte, berücksichtigen Sie dies in Ihrer weiteren Planung. Vielen Dank.

Mit freundl. Grüßen

Elisabeth Weber

Ks: 64 EK

Wolfgang Müller
Auf dem Driesch 47
52249 Eschweiler
Tel:02403/66329

Eschweiler, den 18.08.2006
Stiftungs- und Vermessungsamt
Bauamt und Grünflächenamt
21. AUG. 2006

An die Stadt Eschweiler
- Stadtbauamt-
52249 Eschweiler

18.8.

Stadt Eschweiler
Eing.: 18. Aug. 2006

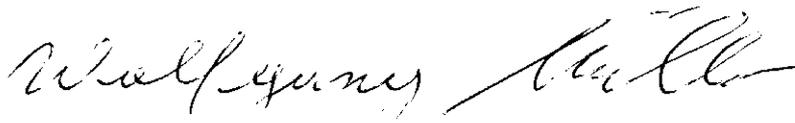
Betr.: Bebauungsplan 264
Hier: Einspruch gegen Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich gegen ihr Plankonzept zum Bebauungsplan 264 „Auf dem Driesch“
Einspruch ein. Ihr Plankonzept sieht vor ca. 30 laufende Meter meines Grundstückes
(ca.390m²) zu verplanen. Wir sind aber nur bereit eventuell ca.25 laufende Meter (ca.325m²)
zu verkaufen.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Einganges meines Einspruches.

Mit freundlichen Grüßen



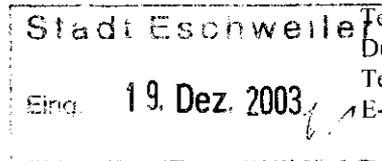
**Stellungnahmen
der Träger öffentlicher Belange bzw. der Behörden
zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -**



Der Leiter des Forstamtes Eschweiler
der Landwirtschaftskammer Rheinland als Landesbeauftragter
- Untere Forstbehörde -

Forstamt Eschweiler • Jülicher Straße 240 • 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Planen, Bauen, Umwelt
Postfach 1328
52233 Eschweiler

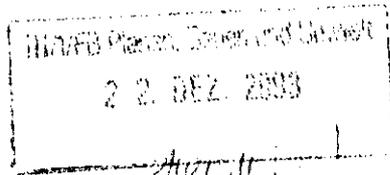


Telefon: (02403) 9450-0
Durchwahl: (02403) 9450-21
Telefax: (02403) 9450-85
E-mail: poststelle@fa-eschweiler.lfv.nrw.de

Bearbeiter: Herr Jansen
Datum: 16.12.2003
Az.: 25-05-05.07/Ja

(Bei Antwort bitte angeben)

hplaneschw-264.doc



Bebauungsplan Nr. 264 – Auf dem Driesch

Ihr Schreiben vom 20.11.2003 – 610.22.10 – 264 Da

Sehr geehrter Herr Dahlmanns,

aus forstbehördlicher Sicht muss ich darauf hinweisen, dass das B-Plan-Gebiet Nr. 264 mit seiner nordwestlichen Grenze an den mit Wald bestandenen Haldenfuß heranreicht. Hierdurch besteht die latente Gefahr, dass Bäume grundsätzlich auf Grundstücke des Plangebietes fallen können, zumal der Kronenschwerpunkt der randständigen Bäume hangabwärts zum neuen Baugebiet hin geneigt ist. Um Gefahren für Menschen und Schäden für Gebäude auszuschließen, sollte der Abstand zwischen Wald und überbaubarer Fläche mindestens 30 m besser 35 m betragen.

Wünschenswert wäre aus meiner Sicht eine Regelung im B-Plan, die sicherstellt, dass Abfälle (insbesondere auch Schnittgut aus den Hausgärten) nicht im angrenzenden Wald deponiert werden dürfen.

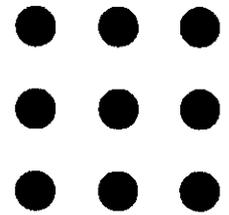
Mit freundlichen Grüßen

(Jansen)

Zahlstelle Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Rheinland – Forstbuchhaltung -
53115 Bonn, Endenicher Allee 60
Postbank Köln (Bl.Z. 370 100 50) Kto.-Nr.: 4370-500
Volksbank Bonn (Bl.Z. 380 601 86) Kto.-Nr.: 210 077 101 5
Sparkasse Bonn (Bl.Z. 380 500 00) Kto.-Nr.: 31 036 502

USt-IdNr.: DE207109009
Steuer-Nr.: 202/5751/0412





Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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



A. M. 12
Fz 7/12

Bebauungsplan 264 – Auf dem Driesch –

Ihr Schreiben vom 15.11.2006 / 610.22.10-264

Sehr geehrter Herr Schoop,
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:

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

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@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
30. November 2006



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

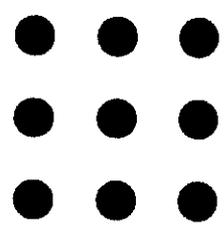
Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

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.

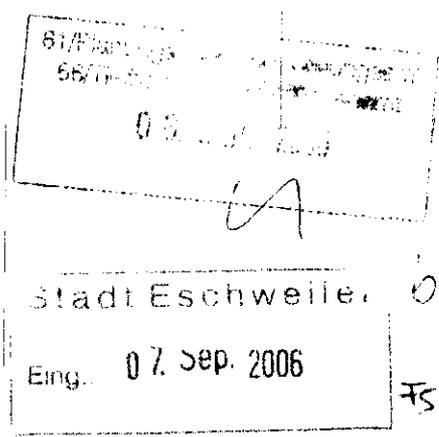
Bürgertelefon
0800 / 5198000



Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen



Stadt Eschweiler
610/Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Rathausplatz 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@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
1. September 2006

→ FK 631 Hr. Jch
→ FK 661 26/03/06 FS

Aufstellung des Bebauungsplanes 264 – Auf dem Driesch –

Ihr Schreiben vom 03.08.2006 / 610.22.10-264

Sehr geehrter Herr Schoop,
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

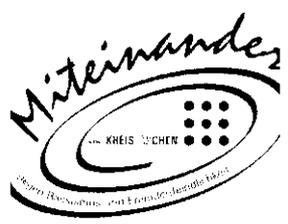
Wasserwirtschaft:

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



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

Bodenschutz/Altlasten:

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes liegt die Altlast „Altstandort Auf dem Driesch 53 (Nr. 5103/0346).

Die von mir geforderte Gefährdungsabschätzung liegt vor (Büro Jansen und Nysten-Marek, Juli 2004). Laut Gefährdungsabschätzung ist das Grundstück flächendeckend mit etwa 70 cm belastetem Material angeschüttet. Die Auffüllung ist massiv mit PAK und KW belastet. Die nachgewiesenen Konzentrationen überschreiten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnen erheblich.

Gegen den Bebauungsplan bestehen erhebliche Bedenken. Um die Bedenken auszuräumen, sind im Bebauungsplan folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Kennzeichnung des Altstandortes nach § 9 (5) Nr. BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
- Da aufgrund der Belastung keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet sind, ist aufzunehmen, dass für den Altstandort Sanierungsbedarf besteht. Spätestens bei Umnutzung und/oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Eine geeignete Sanierungsmaßnahme ist das Auskoffern der belasteten Böden sowie die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der belasteten Böden. Beides hat unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechender Dokumentation zu erfolgen.

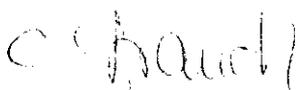
Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und mittels einer Zaunanlage so geschützt wird, dass keine Inanspruchnahme von Anwohnern zukünftig erfolgen kann. Sollte dies nicht möglich sein, so stimme ich dieser Fläche im Rahmen der Ausgleichsberechnung nur mit einer entsprechenden Reduzierung der Punktebewertung zu.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Claudia Strauch

Anlage



Kreis Aachen

Stadt Eschweiler

Eing.: 30. Okt. 2003

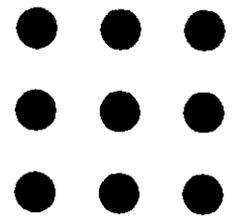
Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Frau Neumann
Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
31. OKT. 2003

h.c. Dr. N. ...
am H. 20.10.03, SIBB-AB
am 01/10/03



Der Landrat

A 61- Amt für
Kreisplanung und
Projektmanagement
61.1- Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon
Durchwahl
0241 / 5198 - 605
Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefax
0241 / 9433 605
E-Mail [ralph-janssen @
kreis-aachen.de](mailto:ralph-janssen@kreis-aachen.de)

Auskunft erteilt
Herr Janssen

Zimmer
510

Mein Zeichen
(bitte angeben)
A 61.1 /

Tag
22.10.03

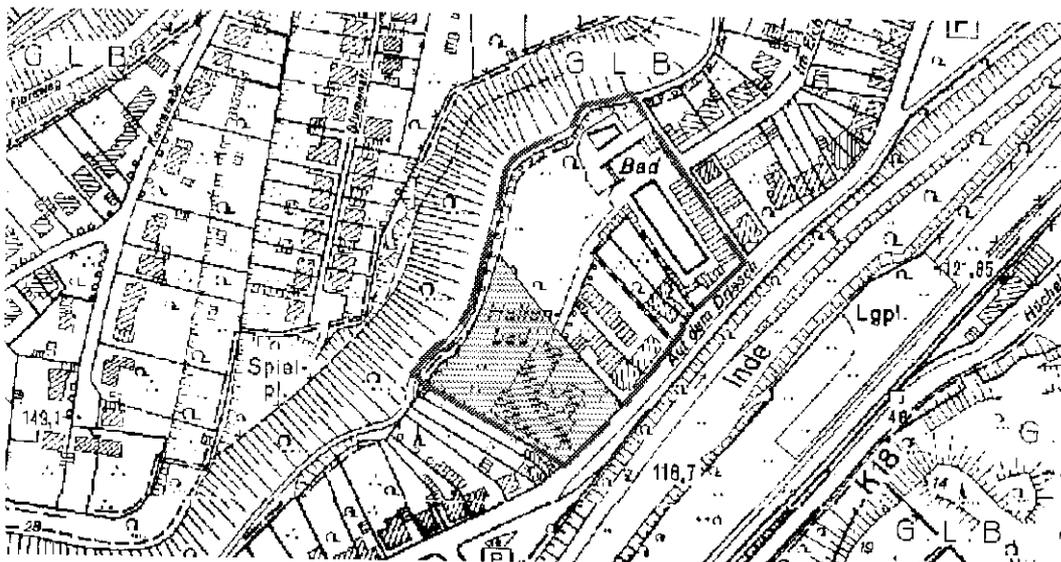
Bebauungsplan Nr.: 264 der Stadt Eschweiler - Auf dem Driesch -

Ihr Schreiben vom 01.10.03

Sehr geehrte Frau Neumann,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren werden seitens des Kreises Aachen aus Sicht **des Umweltamtes (Arbeitsgruppe Bodenschutz/ Altlasten)** die nachfolgend genannten Bedenken geltend gemacht. Im übrigen sind im Verfahren die nachstehend genannten Anregungen zu beachten :

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement:



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
[http://www.
kreis-aachen.de](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

Der in der Abbildung gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hallenbad dargestellt. Der Bereich des Freibades ist als Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Freibad gekennzeichnet. Damit stehen die Darstellungen und Zweckbestimmungen im Flächennutzungsplan der geplanten Wohnbebauung in Teilbereichen entgegen.

Es bestehen keine Bedenken, wenn im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan angepaßt wird.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter der Telefon-Durchwahl 0241/ 5198-670 zur Verfügung.

A 70 - Umweltamt:

Wasserwirtschaft:

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51 a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

Bodenschutz/Altlasten:

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Altstandort "Bauunternehmung Wüllenweber, Auf dem Driesch 53" (Kataster-Nr. 5103/0346). Auf diesem Grundstück wurde nachweislich mehrfach unsachgemäß mit umweltgefährdenden Stoffen (Altbatterien, Altöl, Hydrauliköl usw.) umgegangen bzw. diese gelagert. Aufgrund der vorliegenden Akten (u.a. der Staatsanwaltschaft aus dem Jahr 1992) besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Ob die im Bebauungsplan angestrebte Nutzung "Wohnen" mit der oben beschriebenen Vornutzung vereinbar ist, muss durch eine Gefährdungsabschätzung geklärt werden.

Die Gefährdungsabschätzung ist durch eine/n unabhängige/n sachverständige/n Gutachter/in zu erstellen. Ich empfehle, die Gefährdungsabschätzung mit mir abzustimmen.

Bis zur Vorlage und Prüfung der Gefährdungsabschätzung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Bedenken.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-159 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Im Zuge der Eingriffsvermeidung/-verminderung sind wertvolle Bäume auf der Fläche möglichst zu erhalten. Der ökologische Fachbeitrag ist mir im weiteren Verfahren vorzulegen.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag:


(Roelen)



Bergamt Düren

Stadt Eschweiler
Eing.: 07. Aug. 2006

bill. M. FS 2318

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

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

02. August 2006

Auskunft erteilt
Herr Jung
Tel.: (0 24 21) 94 40 27
Fax.: (0 24 21) 40 45 27
E-Mail:Dieter.Jung@Berga-DR.NRW.DE
Geschäftszeichen
52.20-2004-01

61/Planungs- und Vermessungsamt
685... und Grünflächenamt
07. AUG. 2006

J.P.

Bebauungsplan Nr. 264 –Auf dem Driesch-

Ihr Schreiben/ Ihr Zeichen vom 09.06.2006 -610.22.10.264-FS-

Sehr geehrte Damen und Herren,

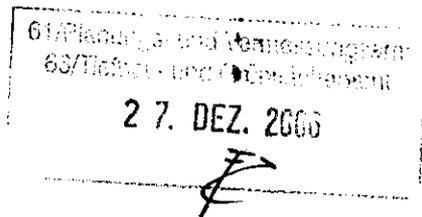
ich weise darauf hin, dass das Plangebiet im Randbereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt. Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ferner sind Aueböden der Inde anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann. Ich empfehle gem. § 9 Abs. 5 (1) BauGB eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplänen.

Deshalb wird gebeten, die entsprechende Bergwerksgesellschaft, RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, an dem weiteren Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

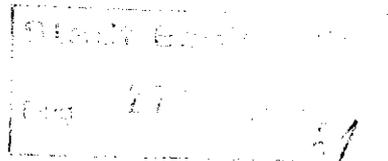
Elke Glebsattel
(Elke Glebsattel)



Bergamt Düren

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Krings

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

10 . Dezember 2006

Auskunft erteilt

Herr Krings

Tel.: (0 24 21) 94 40 35

Fax.: (0 24 21) 40 45 35

E-Mail: Kurt.Krings@Berga-DR.NRW.DE

Geschäftszeichen

52.20-2004-01

•

**Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 265 – Auf dem Driesch –**

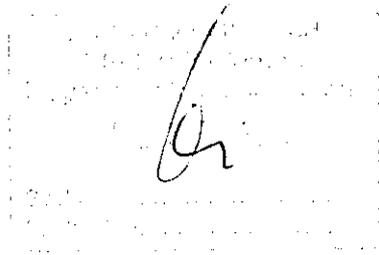
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch;
Telefonat mit Frau Blasberg am 19.12.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den hier vorliegenden Unterlagen ist der Bebauungsplan Nr. 264 –Auf dem Driesch- nicht von Hinterlassenschaften des tagesnahen und oberflächennahen Altbergbaus betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Kurt Krings
(Kurt Krings)



Stadt Eschweiler
 10.0. Nov. 2003
 Eing



Handwritten signatures and initials.

RWE Power Aktiengesellschaft, Hauptverwaltung, 50416 Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
 Postfach 13 28

52233 Eschweiler

VERTRIEB PLANEN, BODEN UND LÖSWEIL
 11. NOV. 2003

**Hauptverwaltung
 Liegenschaften/Umsiedlungen**

Ihre Zeichen 610.22.10-264/da
 Ihre Nachricht 01.10.2003
 Unsere Zeichen PBF-UL - Fuß
 Telefon 0221-480 - 22018
 Telefax 0221-480 - 23566
 E-Mail Hans-Gilbert.Fuss @rwe.com

Köln, 06.11.03

Bebauungsplan Nr. 264 „Auf dem Driesch“

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
 Abteilung Liegenschaften und Umsiedlungen

Handwritten signature
 (BLanko-Schreiben)

**RWE Power
 Aktiengesellschaft**
 Lindenthal

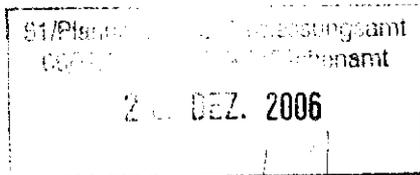
50416 Köln
 T: 0221/480-0
 F: 0221/480-13 51
 I: www.rwe.com

Vorsitzender des
 Aufsichtsrats:
 Dr. Gert Maichel
 Vorstand:
 Berthold A. Bonekamp
 (Vorsitzender)
 Dr. Dietrich Böcker
 Alwin Fitting
 Dr. Gerd Jäger
 Dr. Johannes Lambert
 Antonius Voß

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

Bankverbindung:
 WestLB AG
 BLZ: 300 500 00
 Kto.Nr.: 152561
 IBAN: DE43 3005 0000
 0000 1525 61
 BIC (SWIFT-Code):
 WELADED3

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



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

☑ 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-Wz, 31.08.2006
Datum: 14.12.2006
Ihr Zeichen: 610.22.10-264
Ihre Nachricht vom: 15.11.2006

*→ Kopie 660
Lukasstraße 3k
22/12/06*

Bebauungsplan Nr. 264 „Auf dem Driesch“ der Stadt Eschweiler, Stadtteil Weisweiler.
hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

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

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren keine Bedenken.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Es ist geplant, das Niederschlagswasser über den vorhandenen Mischwasserkanal abzuführen. Hiergegen werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, da einige Grundstücke schon vor dem 01.01.1996 erstmalig bebaut waren. Aufgrund der Tatsache, dass nunmehr durch die Errichtung von 29 Wohneinheiten eine große Fläche erstmalig versiegelt wird, rege ich an die geplante Niederschlagswasserbeseitigung über den Mischwasserkanal zugunsten einer Einleitung in die Inde zu überdenken. In diesem Zusammenhang bitte ich um Übersendung der Nachweise über die technische oder wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit der v.g. Maßnahme.

Auftrag

Wirtz

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

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

Seite
1/2



Stadt Eschweiler
 Eing.: 10. Nov. 2003
 51/61

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
 Der Bürgermeister
 Postfach 13 28

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
 10. NOV. 2003

11/105NL

11.11.

10.11.2003
 c.f. r/c

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
 610.22.10-264/Da;
 01.10.2003

hier eingegangen am : 06.10.2003

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
 26.1.6 – 203.06 Schn

Durchwahl, Name
 3 54; Herr Schnell

Datum
 03.11.03

Bebauungsplan Nr. 264 „Auf dem Driesch“ der Stadt Eschweiler

Anlage: Übersichtskarte Altlasten

Zur o.g. Bauleitplanung nehme ich wie Stellung:

Immissionsschutz

Nach dem vorgelegten zeichnerischen Bebauungskonzept und den schriftlichen Erläuterungen zu dem Planungsvorhaben, sollen auf dem Gelände des ehemaligen Freibades Weisweiler ca. 23 freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Die bereits bestehende Bebauung an der Straße „Auf dem Driesch“ (Wohnbebauung mit rückwärtig gelegenen gewerblichen und privaten Nebengebäuden), die in dem Bebauungsplan W 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wird ebenfalls in den Bebauungsplan Nr. 264 mit einbezogen und überplant.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind sowohl in der zeichnerischen als auch schriftlichen Vorlage nicht enthalten. Allerdings ist in Anbracht der Aussage in den Erläuterungen zu dem Planungsvorhaben von einem reinen Wohngebiet auszugehen.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf Bedenken.

eMail: poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefon
 (02 41) 457-0

Telefax
 (02 41) 45 72 91

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

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

Bei einer Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit am 22.10.2003 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück „Auf dem Driesch“ 51 bis 53 eine größere Halle im rückwärtigen Bereich aufsteht. Ob es sich hierbei um ein gewerbliches oder privates Vorhaben handelt, ist mir nicht bekannt. Aus der Vorlage geht auch nicht hervor, ob die bisher ausgeübte Nutzung eingestellt und das Gebäude niedergelegt wird oder ob die Nutzung aufrechterhalten werden soll. Sollte letzteres der Fall sein, ist sicherzustellen, dass diese Nutzung mit dem Schutzanspruch eines (reinen) Wohngebietes einhergeht.

Sollte diese Nutzung allerdings aufgegeben und das Gebäude abgetragen werden, ist hierzu eine Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes gemäß § 180 BauGB erforderlich.

Auf dem Grundstück „Auf dem Driesch“ 55 befindet sich eine Gaststätte, in der regelmäßig Tanzveranstaltungen durchgeführt werden. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Vergnügungsstätte, die sowohl in reinen als auch allgemeinen Wohngebieten nicht allgemein und auch nicht ausnahmsweise zulässig ist.

Eine Auslagerung dieses Vorhabens im Rahmen der Planungsmaßnahme ist somit erforderlich, was ebenfalls in der Begründung zu dem Bebauungsplan gemäß § 180 BauGB deutlich zu machen ist.

Altlasten und Bodenschutz

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

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befindet / befinden sich nach meinen Unterlagen die im beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichnete Altlastverdachtsfläche. Die Fläche ist unter der ISAL-Reg.-Nr.5103-0346 erfasst.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf deshalb keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Die Bauleitplanung darf somit keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

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

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

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

Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 3,0 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken 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.

Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Weisweiler Sprung). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem VBHG (Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer) Jülich, Wiesenstr. 4, als sinnvoll erscheinen lassen. Diesbezüglich verweise ich auf die Zuständigkeit des Bergamtes Düren.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

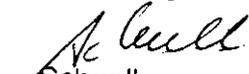
Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

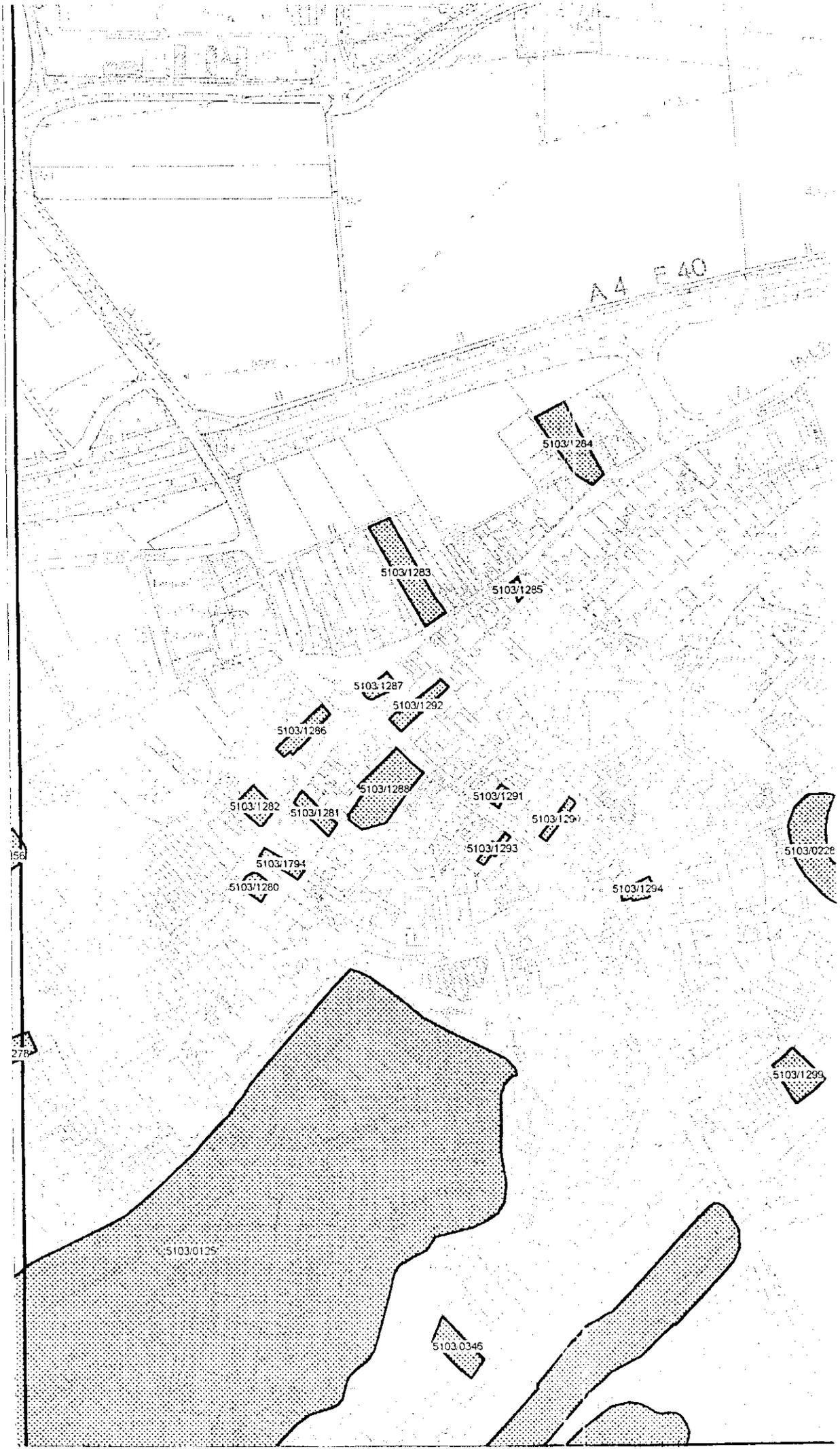
Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.

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

Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund des geringen Flurabstandes vermutlich nicht möglich sein wird. Alternativ ist hier jedoch eine Ableitung des anfallende Niederschlagswassers in die Inde zu überprüfen.

Im Auftrag


Schnell



A 4 E 40

5103/1284

5103/1283

5103/1285

5103/1287

5103/1292

5103/1286

5103/1282

5103/1281

5103/1288

5103/1291

5103/1297

5103/1293

5103/1794

5103/1280

5103/1294

5103/0228

156

27B

5103/1299

5103/0125

5103/0346